

**COMMUNE DU MONTAT**

# **REGLEMENT D'URBANISME**

**MODIFICATION n°1**

**Dossier d'approbation**

## SOMMAIRE

<b>TITRE I –DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES.....</b>	<b>6</b>
LA ZONE UA .....	6
LA ZONE UB.....	11
LA ZONE UC.....	16
LA ZONE UH .....	21
ZONE UX .....	26
LA ZONE 1AU .....	36
LA ZONE 1AUX.....	42
LA ZONE 2AUX .....	52
LA ZONE A.....	53
LA ZONE N.....	59
<b>TITRE III – ANNEXES DES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES .....</b>	<b>65</b>

# TITRE I –DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de LE MONTAT.

## **ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT DES P.L.U ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

1°) Les dispositions du présent règlement se substituent :

- aux règles générales d'utilisation du sol (Art. R.111.1 à R.111.26 du Code de l'Urbanisme) à l'exception des articles mentionnés au R.111.1 et suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables.

Ces différents articles permettent, outre les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières.

Les motifs ont un rapport avec :

- La salubrité et la sécurité publique,
- Les risques naturels : inondation, affaissement, éboulement,
- La conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,
- Les conditions de desserte concernant l'accès et la voirie,
- La réalisation d'aménagements, de réserves pour emplacements publics, de servitudes particulières ou de divisions parcellaires,
- Les dommages causés à l'environnement,
- Les actions d'aménagement du territoire et d'urbanisme résultant de directives d'aménagement national,
- Le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et urbains, la conservation des perspectives monumentales.

2°) Demeure également applicables :

- L'article L.111-4 Code de l'Urbanisme concernant l'indication du délai de réalisation de certains équipements indispensables aux constructions projetées,
  - L'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme en ce qui concerne les aires de stationnement.
- Les autres législations affectant l'occupation du sol et qui constituent les servitudes d'utilité publique dont le tableau figure en annexe au dossier de P.L.U..

**CODE RURAL : Article L111-3**

- Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent

**CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION**

**Article L112-16**

- Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions

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

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N).

1 - **Les Zones Urbaines** : dont les modalités de représentation figurent sur les documents graphiques annexés au présent règlement :

- U

2 – **Les zones à urbaniser** : non équipées, dont les modalités de représentation figurent sur les documents graphiques annexés au présent règlement :

- AU

3 – **Les zones agricoles** : dont les modalités de représentation figurent sur les documents graphiques annexés au présent règlement.

- A

4 – **Les zones naturelles et forestières** : dont les modalités de représentation figurent sur les documents graphiques annexés au présent règlement :

- N

### **ARTICLE 4 – RAPPELS CONCERNANT DIVERSES UTILISATIONS DU SOL**

- l'édification de clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (art.R.421.12 du Code de l'Urbanisme). Il est à signaler la délibération de la commune du 11-11 2007, qui étend le champ d'application de la Déclaration Préalable pour toutes les clôtures quel que soit le secteur sauf pour les clôtures agricoles ou forestière.
- les installations et travaux divers définis à l'Article R.421-23 du Code de l'Urbanisme :
  - affouillements et exhaussements du sol, (soumis à permis d'aménager prévue par les articles R.421-20 du Code de l'Urbanisme).
- l'autorisation de défrichement est obligatoire dans les bois soumis aux dispositions de l'article nouveau L.311-3 du Code Forestier.
- Rappel : article R111.4 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 sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

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

Les règles et servitudes définies au présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation ; seules les dispositions des articles 3 à 13 peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

# TITRE II – Dispositions applicables aux zones

## LA ZONE UA

**CARACTERE** : Zone urbanisée ou en cours d'urbanisation. La zone est équipée de réseaux suffisants pour supporter une augmentation de l'urbanisation. La zone UA correspond à une zone d'urbanisation dense et structurée qui représente le cœur de village. La zone est destinée à accueillir des constructions à vocation d'habitats ou des constructions à vocation d'activités artisanales ou commerciales à condition qu'elles s'intègrent dans leur environnement.

La zone UA correspond au cœur de village.

### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage industriel, commercial ou artisanal à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les constructions à vocation agricole ;
- La création de terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les carrières

### **ARTICLE UA 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions à usage artisanal ou commercial à condition qu'elles intègrent les mêmes contraintes architecturales que les habitations et sans représenter des inconvénients majeurs pour le voisinage notamment en matière de salubrité publique et d'environnement ;
- Les installations d'intérêt général à condition que des raisons techniques l'imposent ;
- Les constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics.

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

Tout terrain ne pourra recevoir une des affectations autorisées dans la zone, s'il ne dispose d'un accès sur une voie publique ou privée. Cet accès doit être aménagé de manière à ne pas nuire à la sécurité ni gêner la circulation ou la lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées de par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages des piétons, cyclistes et automobiles.

Les caractéristiques des voies de desserte devront en outre respecter le règlement communautaire de voirie annexé au présent PLU.

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

Cf. Articles L332.15, L.111.4 et R111-2 du Code de l'Urbanisme.

Les créations, aménagements ou agrandissements de bâtiments existants devront comporter une alimentation en eau potable, électricité et un raccordement au réseau d'assainissement.

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il devra être conçu, de façon à être mis hors circuit, et la construction devra directement être raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

#### **ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour les unités foncières non desservies par un système d'assainissement collectif : les dispositions du zonage du schéma communal d'assainissement devront être respectées.

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

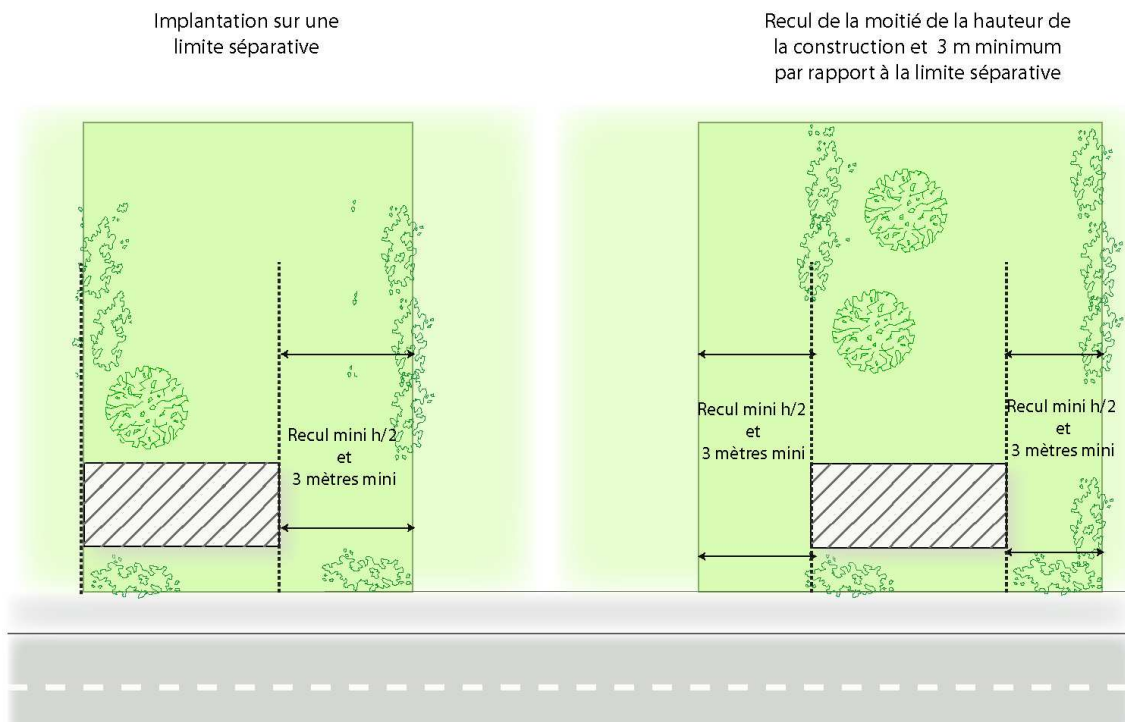
Les constructions seront implantées parallèlement ou perpendiculairement à la voirie  
La pente naturelle des terrains sera mise à profit pour proposer une implantation adaptée (création de ½ niveaux permettant de minimiser les déblais, remblais...)  
La façade des constructions principales sera disposée à l'alignement de la voirie existante ou à créer ou la limite qui s'y substitue, sauf alignement à l'identique.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- En raison de contraintes techniques ou topographiques.

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

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée entre la construction et les limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.



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

SANS OBJET.

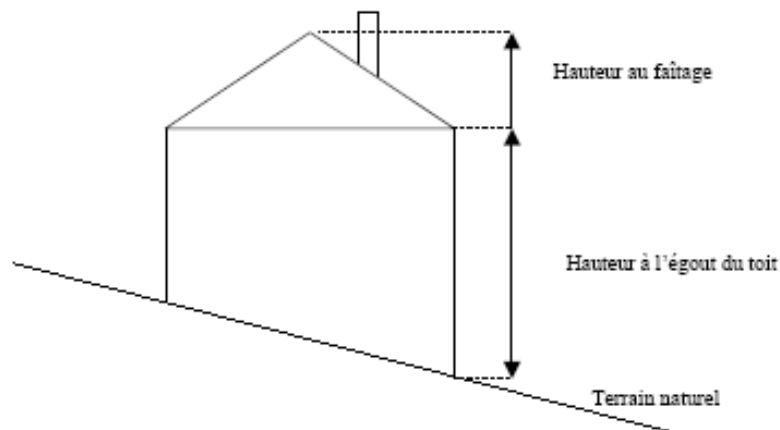
**ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

SANS OBJET.

**ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Définition de la hauteur :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas de la construction projetée.



A l'exception des installations d'intérêt général et équipement publics et collectifs ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur des constructions doit être fonction de leur intégration dans l'environnement immédiat et des caractéristiques du bâti existant voisin.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 2 étages sur rez-de-chaussée (R+2) et sans pouvoir excéder 10 m.

Toutefois, une exception sera faite pour la réalisation de bâtiment type pigeonnier dont la hauteur du faîtage ne pourra excéder 3.5 m du faîtage de la construction principale.

L'extension des bâtiments ayant une hauteur supérieure à la règle sera possible au niveau de l'existant.

S'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas limitée sous réserve que le projet tienne compte de l'intégration dans le quartier et dans le paysage.



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

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain comme le prévoit l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

### **1 - Toitures**

Elles devront être en tuile canal de teinte rouge vieillie sauf remaniement et extension à l'identique. La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35 %. Leur pente ne doit pas porter atteinte à l'ensemble des bâtiments et du site ainsi qu'à leur harmonie. Une exception sera faite pour la réalisation de type pigeonnier.

### **2 - Façades**

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne les matériaux et les dimensions des ouvertures.

Pour les constructions nouvelles, les façades devront respecter l'architecture traditionnelle des constructions environnantes.

Les enduits des constructions en pierres seront réalisés à la chaux avec des agrégats locaux.

Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Sont à éviter : les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, imitations de pierre, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, agglomérés de ciment.

### **3 - Les matériaux**

- Est interdit tout raclage susceptible d'attaquer la pierre ainsi que le sablage ;
- La patine naturelle des pierres sera préservée.

### **4 - Les fenêtres**

- Elles seront plus hautes que larges.

### **5 - Clôtures et portails**

Les murs, murets en pierre existants devront être conservés et entretenus. Les clôtures maçonnées ne devront pas dépasser 1 m de hauteur. Ces dernières pourront être doublées de grillage type acier galvanisé avec un maillage important et d'une haie végétale utilisant un mélange d'essences locales. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement.

L'ensemble de l'ouvrage n'excèdera pas 2 m de hauteur.

Les portails devront se situer en retrait de 5 m par rapport aux limites de l'emprise publique de la voirie.

### **6 - Les annexes (Type abris de jardin, garages...)**

Elles doivent être construites avec des matériaux dont les textures et couleurs seront en harmonie avec celles du bâtiment principal.

## **7 - Les capteurs solaires/panneaux photovoltaïques**<sup>1</sup>

Ils seront idéalement placés au faîtage, à l'image des verrières, et ne pourront constituer plus de 50 % de la superficie totale de la toiture.

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

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

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitat collectif : 1 place de stationnement par logement ;
- Pour les constructions à usage d'habitat individuel : 1 place de stationnement doit être aménagée sur la propriété ;
- Pour les lotissements et ensembles d'habitations groupées : 1,5 places par logement, dont 0,5 place annexée à la voirie ;
- Pour les constructions à usage de bureaux ou de services publics : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface plancher ;
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- Pour les établissements commerciaux :
  - Commerces courants dont la surface de vente est comprise entre 50 et 200 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
  - Commerces de plus de 200 m<sup>2</sup> : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.
- Pour les établissements d'enseignement : 1 place par classe ;  
De plus les établissements doivent comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes ;

La norme applicable aux constructions non prévues au § ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables ;

Des dispositions différentes pourront être acceptées lorsque l'aménagement d'un bâtiment existant rendra impossible l'application des dispositions des § ci-dessus.

### **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES- PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations d'arbres et de haies existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces boisés classés seront soumis aux conditions de l'article R.130-1 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

SANS OBJET.

---

<sup>1</sup> Pour les projets situés dans un périmètre Monument Historique, cette règle reste soumise à l'avis favorable de l'ABF.

## LA ZONE UB

**CARACTERE** : Zone urbanisée ou en cours d'urbanisation. La zone est équipée de réseaux suffisants pour supporter une augmentation de l'urbanisation. La zone UB comprend une zone d'urbanisation plus « lâche » que dans le cœur de village, avec une structure urbaine assez identifiée. La zone est destinée à accueillir des constructions à vocation d'habitat ou des constructions à vocation d'activités artisanales ou commerciales à condition qu'elles s'intègrent dans leur environnement. La zone UB correspond aux extensions urbaines, à proximité immédiate du bourg.

### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage industriel, commercial ou artisanal à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les constructions à vocation agricole ;
- La création de terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- Le stationnement de caravanes isolées
- Les carrières

### **ARTICLE UB2 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions à usage artisanal ou commercial à condition qu'elles intègrent les mêmes contraintes architecturales que les habitations et sans représenter des inconvénients majeurs pour le voisinage notamment en matière de salubrité publique et d'environnement ;
- Les constructions à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement (Cf. pièce n°3, schéma n°4) ;
- Les installations d'intérêt général à condition que des raisons techniques l'imposent ;
- Les constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics.

### **ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIES**

Tout terrain ne pourra recevoir une des affectations autorisées dans la zone s'il ne dispose d'un accès sur une voie publique ou privée. Cet accès doit être aménagé de manière à ne pas nuire à la sécurité ni gêner la circulation ou la lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées de par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages des piétons, cyclistes et automobiles.

Les caractéristiques des voies de desserte devront en outre respecter le règlement communautaire de voirie annexé au présent PLU.

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

Cf. Articles L332.15, L.111.4 et R111-2 du Code de l'Urbanisme.

Les créations, aménagements ou agrandissements de bâtiments existants devront comporter une alimentation en eau potable, électricité et un raccordement au réseau d'assainissement.

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction devra directement être raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

#### **ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour les unités foncières non desservies par un système d'assainissement collectif : les dispositions du zonage du schéma communal d'assainissement devront être respectées.

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

Les constructions seront implantées parallèlement ou perpendiculairement à la voirie  
La pente naturelle des terrains sera mise à profit pour proposer une implantation adaptée (création de ½ niveaux permettant de minimiser les déblais remblais...).

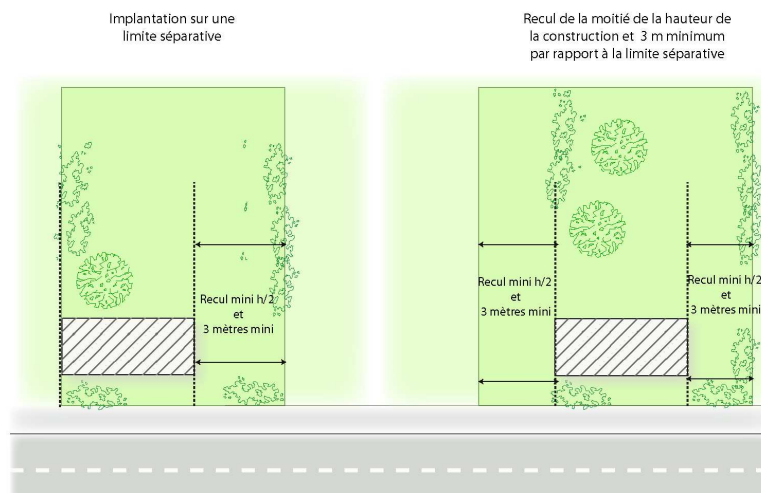
La façade des constructions principales sera comprise entre un retrait minimal de 5 m et un maximum de 10 m par rapport aux limites de la voirie existante, projetée ou la limite qui s'y substitue, sauf dispositions contraires des schémas d'aménagement (Cf. pièce n°3, schéma n°4).

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- En raison de contraintes techniques ou topographiques.

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

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée entre la construction et les limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.



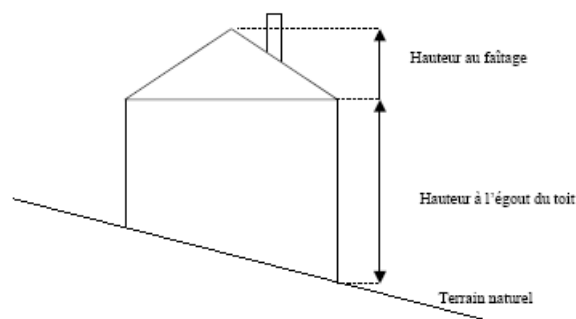
**ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**  
SANS OBJET.

**ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL**  
SANS OBJET.

**ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Définition de la hauteur :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas de la construction projetée.



A l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur des constructions doit être fonction de leur intégration dans l'environnement immédiat et des caractéristiques du bâti existant voisin.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder un étage sur rez-de-chaussée (R+1) et sans pouvoir excéder 8 m. Toutefois, une exception sera faite pour la réalisation de bâtiment type pigeonnier dont la hauteur du faîtage ne pourra excéder 3.5 m du faîtage de la construction principale.

L'extension des bâtiments ayant une hauteur supérieure à la règle sera possible au niveau de l'existant.

S'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas limitée sous réserve que le projet tienne compte de l'intégration dans le quartier et dans le paysage.

**ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR**

Par leurs aspects, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain comme le prévoit l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme. Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

## **1 - Toitures<sup>2</sup>**

Elles devront être en tuile de teinte rouge vieillie sauf remaniement à l'identique. Leurs pentes seront comprises entre 30% et 35%. Leurs pentes ne doivent pas porter atteinte à l'ensemble des bâtiments et du site ainsi qu'à leur harmonie. Toutefois d'autres types de pente et de couverture sont possibles à condition de s'intégrer à l'environnement

## **2 - Façades**

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne les matériaux, et les dimensions des ouvertures.

Pour les constructions nouvelles, les façades devront respecter l'architecture traditionnelle des constructions environnantes.

Les enduits des constructions en pierres seront réalisés à la chaux avec des agrégats locaux.

Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Sont à éviter : les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, imitations de pierre, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, agglomérés de ciment.

## **3 - Les matériaux**

- Est interdit tout raclage susceptible d'attaquer la pierre ainsi que le sablage ;
- La patine naturelle des pierres sera préservée.

## **4 - Clôtures et portails**

Les murs, murets en pierre devront être conservés et entretenus.

Les clôtures maçonnées ne devront pas dépasser 1 m de hauteur et pourront être surmontées de grillage type acier galvanisé avec un maillage important et d'une haie végétale utilisant un mélange d'essences locales. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement.

L'ensemble de l'ouvrage n'excèdera pas 2 m de hauteur.

Les portails devront se situer en retrait de 5 m par rapport aux limites de l'emprise publique de la voirie.

## **5- Les annexes (Type abris de jardin, garages...)**

Elles doivent être construites avec des matériaux dont les textures et couleurs seront en harmonie avec celles du bâtiment principal.

## **6 - Les capteurs solaires/panneaux photovoltaïques<sup>3</sup>**

Ils seront idéalement placés au faîtage, à l'image des verrières, et ne pourront constituer plus de 50 % de la superficie totale de la toiture.

---

<sup>2</sup> Pour les projets situés dans un périmètre Monument Historique, cette règle reste soumise à l'avis favorable de l'ABF.

<sup>3</sup> Pour les projets situés dans un périmètre Monument Historique, cette règle reste soumise à l'avis favorable de l'ABF.

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

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

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitat collectif : 1 place de stationnement par logement ;
- Pour les constructions à usage d'habitat individuel : 1 place de stationnement doit être aménagée sur la propriété ;
- Pour les lotissements et ensembles d'habitations groupées : 1,5 place par logement, dont 0,5 place annexée à la voirie ;
- Pour les constructions à usage de bureaux ou de services publics : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface plancher ;
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- Pour les établissements commerciaux :
  - Commerces courants dont la surface de vente est comprise entre 50 et 200 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
  - Commerces de plus de 200 m<sup>2</sup> : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.
- Pour les établissements d'enseignement : 1 place par classe ;
  - De plus les établissements doivent comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes ;

La norme applicable aux constructions non prévues au § ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables ;

Des dispositions différentes pourront être acceptées lorsque l'aménagement d'un bâtiment existant rendra impossible l'application des dispositions des § ci-dessus.

### **ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES– PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations d'arbres et de haies existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces boisés classés seront soumis aux conditions de l'article R.130-1 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

SANS OBJET.

## LA ZONE UC

**CARACTERE** : Zone urbanisée ou en cours d'urbanisation. La zone est équipée de réseaux suffisants pour supporter une augmentation de l'urbanisation. La zone correspond à une zone d'urbanisation pavillonnaire récente sans aucune structure urbaine. La zone est destinée à accueillir des constructions à vocation d'habitat ou des constructions à vocation d'activités artisanales ou commerciales à condition qu'elles s'intègrent dans leur environnement.

La zone UC correspond à des secteurs de constructions pavillonnaires récentes

### **ARTICLE UC 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage industriel, commercial ou artisanal à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les constructions à vocation agricole ;
- La création de terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- Le stationnement de caravanes isolées
- Les carrières

### **ARTICLE UC 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions à usage artisanal ou commercial à condition qu'elles intègrent les mêmes contraintes architecturales que les habitations et sans représenter des inconvénients majeurs pour le voisinage notamment en matière de salubrité publique et d'environnement ;
- Les constructions à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement (Cf. pièce n°3, schéma n°5) ;
- Les installations d'intérêt général à condition que des raisons techniques l'imposent ;
- Les constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics.

### **ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIES**

Tout terrain ne pourra recevoir une des affectations autorisées dans la zone, s'il ne dispose d'un accès sur une voie publique ou privée. Cet accès doit être aménagé de manière à ne pas nuire à la sécurité ni gêner la circulation ou la lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées de par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages des piétons, cyclistes et automobiles.

Les caractéristiques des voies de desserte devront en outre respecter le règlement communautaire de voirie annexé au présent PLU.

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

Cf. Articles L332.15, L.111.4 et R111-2 du Code de l'Urbanisme.

Les créations, aménagements ou agrandissements de bâtiments existants devront comporter une alimentation en eau potable, électricité et un raccordement au réseau d'assainissement.

Toute construction ou installation nouvelle, doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction devra directement être raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.



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

Pour les unités foncières non desservies par un système d'assainissement collectif : les dispositions du zonage du schéma communal d'assainissement devront être respectées.

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

Les constructions seront implantées parallèlement ou perpendiculairement à la voirie avec un recul minimum de 7 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées ou la limite qui s'y substitue.

Le long de la route de Haute serre, les constructions seront implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées ou la limite qui s'y substitue.

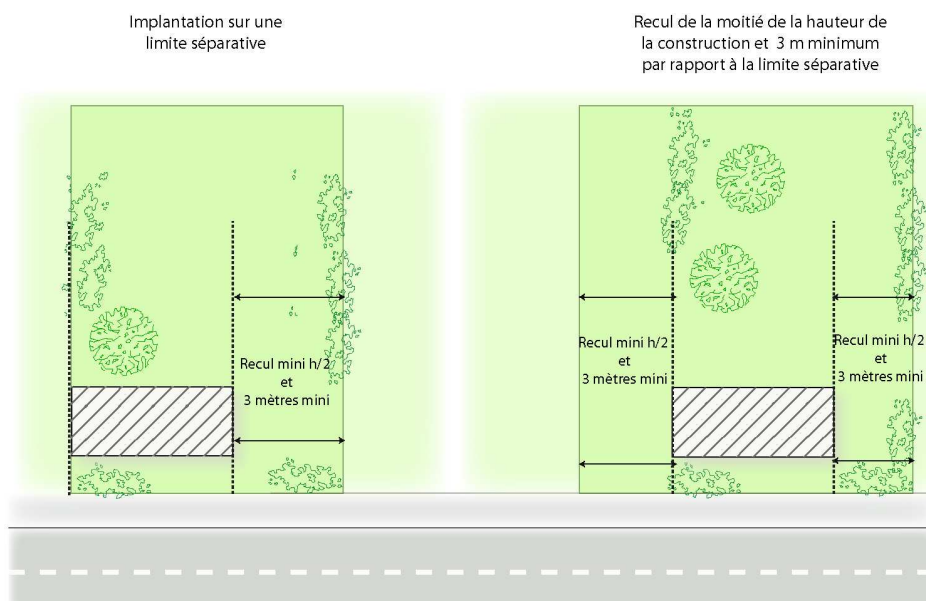
La pente naturelle des terrains sera mise à profit pour proposer une implantation adaptée (création de ½ niveaux permettant de minimiser les déblais remblais...).

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- En raison de contraintes techniques ou topographiques.

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

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée entre la construction et les limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.



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

SANS OBJET.

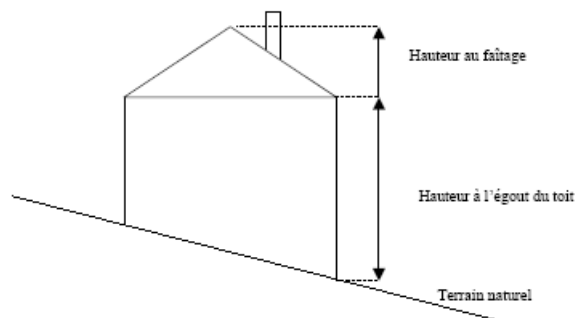
### **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

SANS OBJET.

### **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### Définition de la hauteur :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas de la construction projetée sur le terrain naturel.



A l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur des constructions doit être fonction de leur intégration dans l'environnement immédiat et des caractéristiques du bâti existant voisin.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 1 étage sur rez-de-chaussée (R+1) sans pouvoir excéder 8 m. Toutefois, une exception sera faite pour la réalisation de bâtiment type pigeonier dont la hauteur du faîtage ne pourra excéder 3.5 m du faîtage de la construction principale.

L'extension des bâtiments ayant une hauteur supérieure à la règle sera possible au niveau de l'existant.

S'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas limitée sous réserve que le projet tienne compte de l'intégration dans le quartier et dans le paysage.

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

Par leurs aspects, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain comme le prévoit l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme. Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Des solutions architecturales contemporaines, différentes, contribuant elles aussi, à l'unité du paysage pourront être acceptées.

## **1 – Toitures<sup>4</sup>**

La pente des toitures ne pourra excéder 35%. Leur pente ne doit pas porter atteinte à l'ensemble des bâtiments et du site ainsi qu'à leur harmonie. Toutefois d'autres types de pente et de couverture sont possibles à condition de s'intégrer à l'environnement

## **2 – Façades**

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne les matériaux et les dimensions des ouvertures.

Pour les constructions nouvelles, les façades devront respecter l'architecture traditionnelle des constructions environnantes.

Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être teintées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

**Sont à éviter** : les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, imitations de pierre, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, agglomérés de ciment.

## **3 - Les matériaux**

- Est interdit tout raclage susceptible d'attaquer la pierre ainsi que le sablage ;
- La patine naturelle des pierres sera préservée.

## **4 - Clôtures et portails**

Les murs, murets en pierre devront être conservés et entretenus.

Les clôtures maçonnées ne devront pas dépasser 1 m de hauteur et pourront être surmontées de grillage type acier galvanisé avec un maillage important et d'une haie végétale utilisant un mélange d'essences locales. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement. .

L'ensemble de l'ouvrage n'excèdera pas 2 m de hauteur.

Les portails devront se situer en retrait de 5 m par rapport aux limites de l'emprise publique de la voirie.

## **5 - Les annexes (Type abris de jardin, garages...)**

Elles doivent être construites avec des matériaux dont les textures et couleurs seront en harmonie avec celles du bâtiment principal.

## **6 - Les capteurs solaires/panneaux photovoltaïques<sup>5</sup>**

Ils seront idéalement placés au faîtage, à l'image des verrières, et ne pourront constituer plus de 50 % de la superficie totale de la toiture.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques en raison d'une place de stationnement par logement.

---

<sup>4</sup> Pour les projets situés dans un périmètre Monument Historique, cette règle reste soumise à l'avis favorable de l'ABF.

<sup>5</sup> Pour les projets situés dans un périmètre Monument Historique, cette règle reste soumise à l'avis favorable de l'ABF.

**ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES– PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations d'arbres et de haies existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces boisés classés seront soumis aux conditions de l'article R.130-1 du code de l'urbanisme.

**ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

SANS OBJET.

## LA ZONE UH

**CARACTERE** : Zone urbanisée ou en cours d'urbanisation. La zone est équipée de réseaux suffisants pour supporter une augmentation de l'urbanisation. La zone UH correspond à une zone d'urbanisation dans laquelle se mêle des constructions traditionnelles et des constructions plus récentes. La zone UH est destinée à accueillir des constructions à vocation d'habitat ou des constructions à vocation d'activités à condition qu'elles s'intègrent dans leur environnement. La zone UH concerne le Hameau de Peyrat Bas

### **ARTICLE UH 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage industriel, commercial ou artisanal à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les constructions à vocation agricole ;
- La création de terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- Le stationnement de caravanes isolées
- Les carrières

### **ARTICLE UH 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions à usage artisanal ou commercial à condition qu'elles intègrent les mêmes contraintes architecturales que les habitations et sans représenter des inconvénients majeurs pour le voisinage notamment en matière de salubrité publique et d'environnement ;
- Les installations d'intérêt général à condition que des raisons techniques l'imposent ;
- Les constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics.

### **ARTICLE UH 3 – ACCES ET VOIRIES**

Tout terrain ne pourra recevoir une des affectations autorisées dans la zone s'il ne dispose d'un accès sur une voie publique ou privée. Cet accès doit être aménagé de manière à ne pas nuire à la sécurité ni gêner la circulation ou la lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées de par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages des piétons, cyclistes et automobiles.

Les caractéristiques des voies de desserte devront en outre respecter le règlement communautaire de voirie annexé au présent PLU.

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

Cf. Articles L332.15, L.111.4 et R111-2 du Code de l'Urbanisme.

Les créations, aménagements ou agrandissements de bâtiments existants devront comporter une alimentation en eau potable, électricité et un raccordement au réseau d'assainissement.

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction devra directement être raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

### **ARTICLE UH 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour les unités foncières non desservies par un système d'assainissement collectif : les dispositions du zonage du schéma communal d'assainissement devront être respectées.

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

Les constructions seront implantées parallèlement ou perpendiculairement à la voirie

La pente naturelle des terrains sera mise à profit pour proposer une implantation adaptée (création de ½ niveaux permettant de minimiser les déblais remblais...).

La façade des constructions principales sera disposée soit à l'alignement de la voirie existante, projetée ou la limite qui s'y substitue, soit avec un retrait minimal de 3 m.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

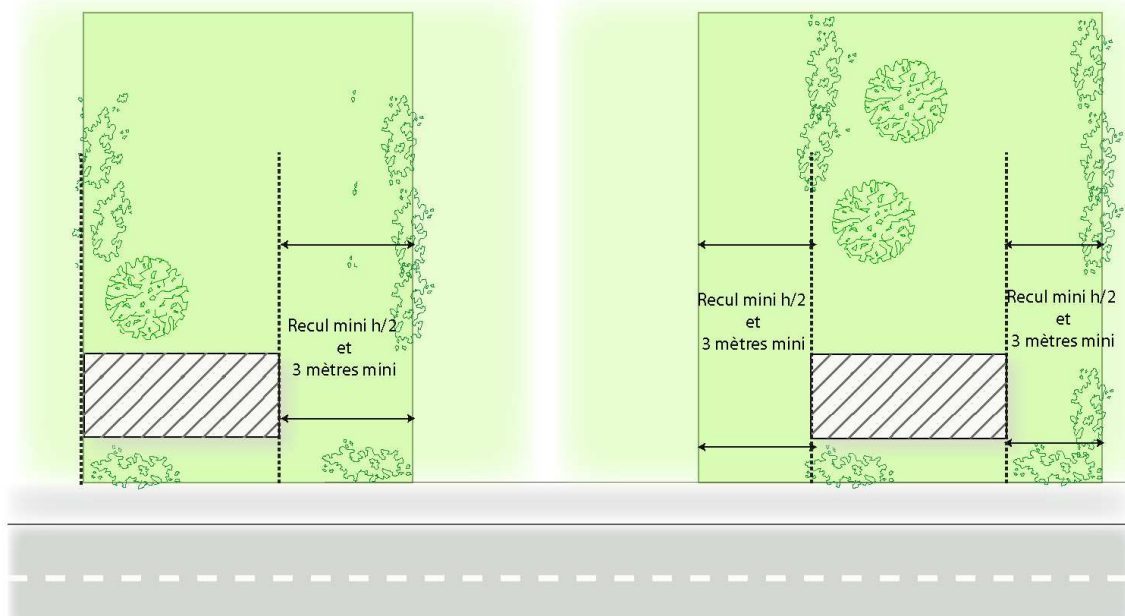
- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- En raison de contraintes techniques ou topographiques.

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

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée entre la construction et les limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Implantation sur une limite séparative

Recul de la moitié de la hauteur de la construction et 3 m minimum par rapport à la limite séparative



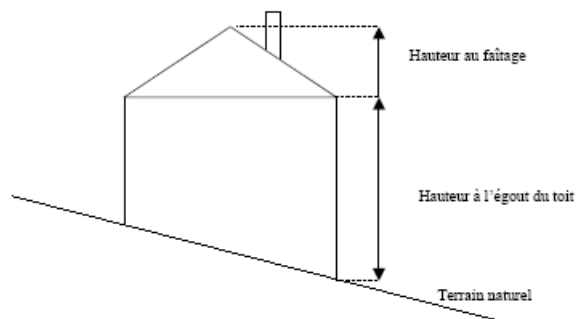
**ARTICLE UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**  
SANS OBJET.

**ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL**  
SANS OBJET.

**ARTICLE UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Définition de la hauteur :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à l'éégout du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas de la construction projetée.



A l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur des constructions doit être fonction de leur intégration dans l'environnement immédiat et des caractéristiques du bâti existant voisin.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 1 étage sur rez-de-chaussée (R+1) et sans pouvoir excéder 8m.

L'extension des bâtiments ayant une hauteur supérieure à la règle sera possible au niveau de l'existant.

S'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas limitée sous réserve que le projet tienne compte de l'intégration dans le quartier et dans le paysage.

**ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain comme le prévoit l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

### **1 - Toitures**

Elles devront être en tuile canal de teinte rouge vieillie sauf remaniement à l'identique. La pente des toitures sera comprise entre 30 % et 35 %. Leur pente ne doit pas porter atteinte à l'ensemble des bâtiments et du site ainsi qu'à leur harmonie.

### **2 - Façades**

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne les matériaux et les dimensions des ouvertures.

Pour les constructions nouvelles, les façades devront respecter l'architecture traditionnelle des constructions environnantes.

Les enduits seront réalisés à la chaux et avec des agrégats locaux.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être teintées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Sont à éviter :

Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, imitations de pierre, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, agglomérés de ciment.

### **3 - Les matériaux**

- Est interdit tout racleage susceptible d'attaquer la pierre ainsi que le sablage ;
- La patine naturelle des pierres sera préservée.

### **4 - Les fenêtres**

- Elles seront plus hautes que larges.

### **5 - Clôtures et portails**

Les murs, murets en pierre devront être conservés et entretenus.

Les clôtures maçonnées ne devront pas dépasser 1 m de hauteur et pourront être surmontées de grillage type acier galvanisé avec un maillage important et d'une haie végétale utilisant un mélange d'essences locales. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement. .

L'ensemble de l'ouvrage n'excèdera pas 2 m de hauteur.

Les portails devront se situer en retrait de 5 m par rapport aux limites de l'emprise publiques de la voirie.

### **6- Les annexes (Type abris de jardin, garages...)**

Elles doivent être construites avec des matériaux dont les textures et couleurs seront en harmonie avec celles du bâtiment principal.

### **7 - Les capteurs solaires/panneaux photovoltaïques<sup>6</sup>**

Ils seront idéalement placés au faîtage, à l'image des verrières, et ne pourront constituer plus de 50 % de la superficie totale de la toiture.

---

<sup>6</sup> Pour les projets situés dans un périmètre Monument Historique, cette règle reste soumise à l'avis favorable de l'ABF.



**ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques en raison d'une place de stationnement par logement.

**ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES- PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations d'arbres et de haies existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces boisés classés seront soumis aux conditions de l'article R.130-1 du code de l'urbanisme.

**ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

SANS OBJET.

## ZONE UX

CARACTERE : La zone UX est destinée principalement à l'accueil des activités, artisanales ou commerciales ainsi qu'aux activités annexes qui leur sont liées.

On notera un secteur UXa : il s'agit d'un secteur à usage artisanal, industriel ou commercial, à condition que les constructions commerciales ne soient que des extensions ou des annexes liées à une activité principale.

### **ARTICLE UX 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ;
- Les constructions nouvelles de bâtiments liés à l'activité agricole ;
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les activités industrielles

#### En secteur UXa

Sont interdites toutes les occupations et utilisations non mentionnées à l'article 2.

### **ARTICLE UX 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions à usage artisanal et commercial à condition qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat ;
- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants à condition qu'ils s'intègrent dans leur environnement immédiat ;
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées à l'activité économique de la zone et à condition d'être intégré dans le corps du bâtiment d'activité sauf impossibilité liée à la sécurité des personnes
- Les constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics.

#### En secteur UXa

- Les constructions à usage artisanal et industriel à condition qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat ;
- Les constructions à usage commercial à condition qu'il s'agisse d'extensions ou d'annexes de l'activité principale et dans une limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées à l'activité économique de la zone et à condition d'être intégré dans le corps du bâtiment d'activité sauf impossibilité liée à la sécurité des personnes
- Les constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics.
- Les espaces de stockage sont autorisés à condition que leur surface soit inférieure à 2 fois la surface des espaces bâtis de la parcelle.

### **ARTICLE UX 3 – ACCES ET VOIRIES**

Tout terrain ne pourra recevoir une des affectations autorisées dans la zone, s'il ne dispose d'un accès sur une voie publique ou privée. Cet accès doit être aménagé de manière à ne pas nuire à la sécurité ni gêner la circulation ou la lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées de par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages des piétons, cyclistes et automobiles.

Les caractéristiques des voies de desserte devront en outre respecter le règlement communautaire de voirie annexé au présent PLU.

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

#### **1. Eau potable**

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

#### **2. Assainissement**

##### ***2.1 Eaux usées***

Toute construction devra disposer d'un réseau d'assainissement interne de type séparatif et conforme à la législation en vigueur.

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduelles urbaines doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe dans le respect des conditions réglementaires.

A défaut de réseau public d'assainissement les constructions ou utilisations du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduelles urbaines doivent être dotées d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation. Les installations devront être conçues pour permettre à terme un raccordement au réseau public s'il est programmé.

##### ***2.2 Eaux résiduelles industrielles :***

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du code de la santé publique et par l'article R 111.12 du code de l'urbanisme et sont conditionnées à l'accord préalable et formel du gestionnaire du réseau et du maître d'ouvrage.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduelles industrielles seront traitées sur place et rejetées dans le milieu naturel après traitement.

Tout rejet d'eau résiduelle industrielle sans pré-traitement dans les fossés, cours d'eau ou égouts fluviaux est formellement interdit.

##### ***2.3 Eaux pluviales***

Lorsqu'il existe un réseau public compatible pour recevoir des eaux pluviales et de capacité suffisante, il sera obligatoire de se raccorder au dit réseau dans le respect des conditions réglementaires. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des

débats évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **3. Réseaux électriques**

Les branchements et réseaux de distribution électrique et de télécommunication seront aménagés en souterrain, sauf en cas d'incapacité technique.

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

Pour les unités foncières non desservies par un système d'assainissement collectif : les dispositions du zonage du schéma communal d'assainissement devront être respectées.

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

##### **1. Pour la zone UX :**

Toute construction doit être implantée à 10 m minimum de l'axe des voies existantes ou projetées ou la limite qui s'y substitue et des chemins privés ouverts à la circulation publique ;

##### **2. Pour la zone UXa :**

Le long de la RD 820, les constructions seront implantées à 45 mètres de l'axe de la route départementale.

Tout bâtiment nouveau (bâti + annexes), doit être implanté avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées ou la limite qui s'y substitue.

##### **3. Pour l'ensemble des zones :**

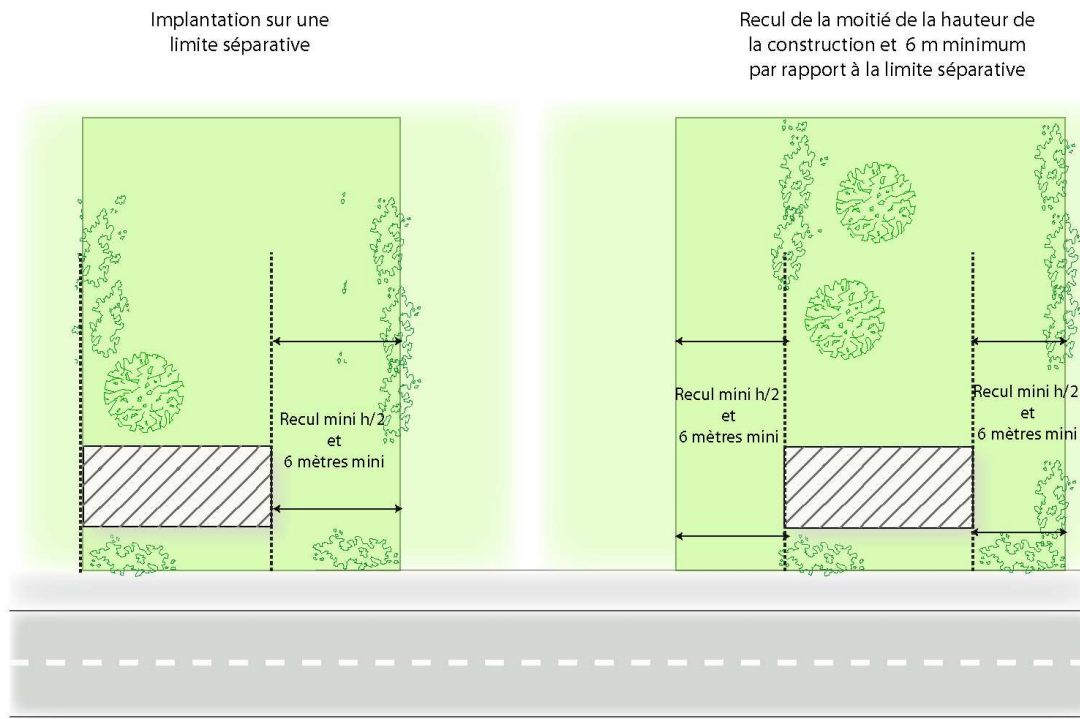
Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus : la marge de recul sera égale à la marge de recul du bâtiment existant,
- En raison de contraintes techniques ou topographiques,
- Pour les petits ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics lorsque les raisons techniques l'exigent,
- Pour les petits aménagements et installations publics destinés à l'accueil ou la promotion économique ou touristique (abris, kiosque, RIS .....).

Les constructions nécessaires aux services publics, les installations d'intérêt général et équipements publics ne sont pas soumis à ces règles d'implantation.

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

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée entre la construction et les limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 6 mètres.



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

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien, la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : condition d'éclairage, d'ensoleillement, de salubrité et de sécurité.

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

#### **1. Pour la zone UX :**

SANS OBJET.

#### **2. Pour la zone UXa :**

L'emprise au sol des activités :

- d'hôtellerie et de restauration,
- de services et de bureaux, est limitée à 30 % de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des activités artisanales et commerciales est limitée à 50% de la superficie du terrain.

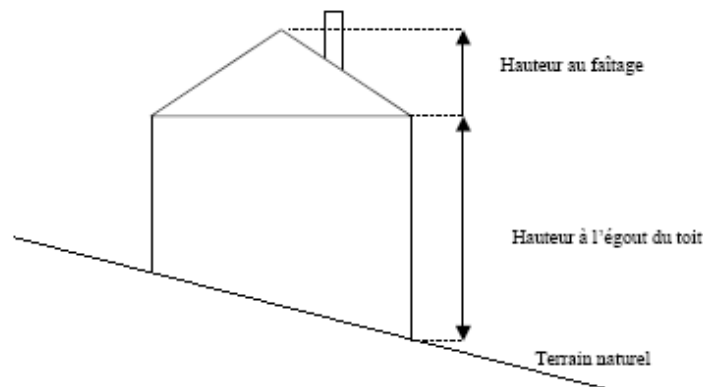
L'emprise au sol des activités industrielles, d'entrepôts est limitée à 70% de la superficie du terrain.

Les constructions nécessaires aux services publics et les équipements publics ne sont pas soumis à cette règle.

### **ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **Définition de la hauteur :**

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir de la plateforme jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas de la construction projetée.



#### **1. Pour la zone UX :**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10m.

#### **2. Pour la zone UXa :**

La hauteur des bâtiments est réglementée comme suit :

- Pour les activités d'hôtellerie, commerces, restauration, services et bureaux la hauteur maximale des constructions ne peut excéder un niveau de 9m,
- Pour les activités artisanales, industrielles, d'entrepôt la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 m.

Les constructions, éléments techniques et les équipements d'infrastructure implantés sur les constructions telles que réservoirs, cheminées, machinerie, chaufferie, pylônes ... ne sont pas limités en hauteur sous réserve de leur compatibilité avec les servitudes aéronautiques.

Les constructions nécessaires aux services publics, les installations d'intérêt général et équipements publics peuvent observer des hauteurs supérieures sous réserve de respecter les contraintes liées aux servitudes aéronautiques.

### **ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

## 1. Pour la zone UX :

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région et au paysage urbain sont interdites.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et une unité d'aspect.

Des solutions architecturales contemporaines, différentes, contribuant elles aussi, à l'unité du paysage pourront être acceptées.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses parpaings, devront être recouverts.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les clôtures devront être recouvertes d'enduits.

La hauteur des clôtures en maçonnerie est limitée à 1,50 m et devra être en harmonie avec la hauteur des murs environnants. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôtures servant de murs de soutènement.

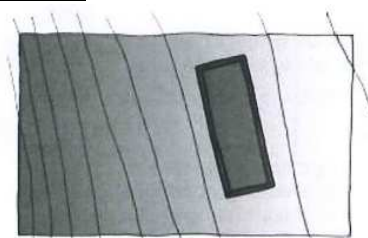
## 2. Pour la zone UXa :

### Aménagement des abords de la construction, gestion des déblais et remblais :

Les constructions devront s'adapter au terrain et non l'inverse. C'est pourquoi elles devront épouser au maximum les courbes de niveaux.

Les exhaussements aux affouillements modifiant la topographie du sol naturel aux abords des constructions ou installations seront limités et soumis aux principes suivants :

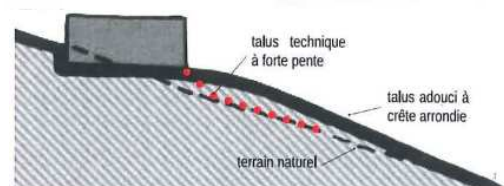
- Orienter la grande longueur du bâtiment parallèlement aux courbes de niveaux.
- Préférer le déblai au remblai
- En cas de remblai lié aux plateformes d'accueil des constructions, celles-ci devront être raccordées au terrain naturel en souplesse par des pentes douces
- Dans le cas de dispositif de soutènement, leur hauteur sera limitée à 1,50 m.



► Principe d'implantation d'un bâtiment parallèlement aux courbes de niveaux du terrain



► Principe d'incrustation d'un bâtiment dans la pente



### Soutènement :

L'impact des dispositifs de soutènement est lié à leurs proportions et à la nature des matériaux qui les constituent. Concernant les proportions, la hauteur des soutènements ne devra pas excéder 1,50 m.

Les traitements à privilégier pour les dispositifs de soutènements sont les talus naturels, les murs de pierre traditionnels ou les murs en gabions.



L'impact des dispositifs de soutènement est lié à leurs proportions et à la nature des matériaux qui les constituent. De manière générale, concernant les proportions, il est souhaitable que la hauteur des soutènements n'excède pas 1m50.

### **Volume et forme :**

Privilégier les volume

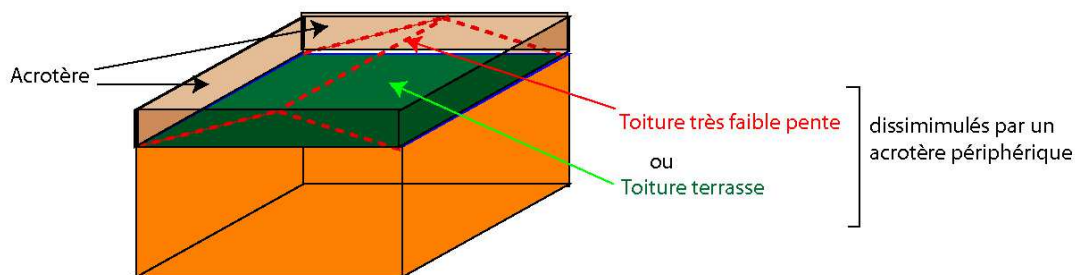
La juxtaposition de |

constructions au terrain naturel ou pour marquer différents usages (CF fiche recommandations CAUE 03.2)

### **Toitures :**

La pente maximum est fixée à 35 %.

Dans le cas des toitures terrasses ou à très faible pente (moins de 10 %) les couvertures seront réalisées de façon à être dissimulées en vue horizontale par un acrotère périphérique.



Toutefois, ces dispositions pourront faire l'objet d'une dérogation pour des raisons architecturales dûment motivées.

### **Façades :**

La composition des façades doit rester simple et sobre.

Les façades postérieures ou latérales seront traitées avec le même soin que la façade principale

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, est interdit.

### **Couleurs et matériaux :**

Les couleurs dominantes définies pour la zone sont :

- Bardage métallique : gris ou beige, (CF fiche recommandations CAUE 03.4)
- Maçonnerie : enduits ton pierre,
- Pierres et briques cuites : tons naturels.

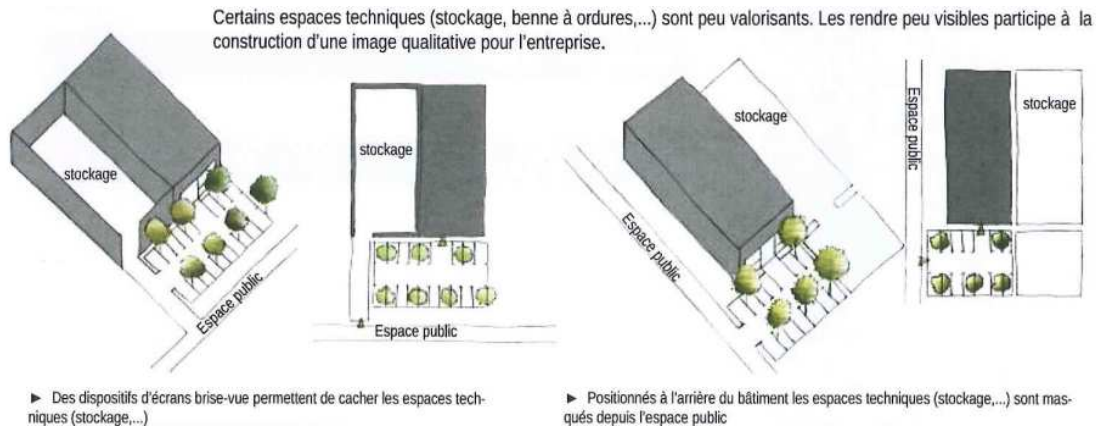
Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec des matériaux utilisés. Les couleurs vives (bleu, rouge, jaune, vert, noir et blanc) seront possibles pour des éléments ponctuels d'appel (auvent, signalisation, éléments architecturaux particuliers).

Toutefois, ces dispositions pourront faire l'objet d'une dérogation pour des raisons architecturales dûment motivées, à l'exclusion des chartes graphiques.



### **Les aires de dépôt et de stockage :**

Ces aires devront être occultées à la vue depuis la RD 820 et le barreau de l'A 20. Pour cela, elles seront disposées et aménagées de façons à être masquées par des éléments bâtis ou paysagers (haies, ...).



### **Les clôtures :**

Les clôtures sur voie d'accès seront constituées :

- soit d'un grillage rigide soudé
- soit d'un muret en pierre surmonté ou non d'un grillage rigide soudé, éventuellement doublé de haies vives.

Les clôtures en limite séparative seront constituées d'un grillage (souple ou rigide).

Les murets devront mesurer entre 1m et 1,50m de hauteur. La hauteur totale des clôtures (grillage seul ou muret + grillage) ne devra pas excéder 2 m. Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour les zones de stockage et pour les surfaces de vente en plein air qui le nécessite

Les grillages devront être de teintes grises ou vertes

L'aspect des barrières levantes et des portails doit être simple et discret (teintes sourdes ou neutres) en cohérence avec l'esthétique de la clôture. La hauteur des portails ne pourra excéder 2 m.

Les clôtures, tant sur l'alignement de la voie de desserte que sur les limites séparatives ou à proximité des carrefours, des voies à la circulation publique, doivent être établies de façon à ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en ce qui concerne la visibilité aux sorties des lots.

### **Ouvrages annexes – dépôts d'ordures :**

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur, pourront n'être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

Des dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs.

Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, soit dans un local aménagé, soit sur un emplacement à l'air libre. Dans ce dernier cas, le dépôt sera soigneusement masqué à la vue par un écran de plantations persistantes.

**Les équipements publics : non réglementé**

**ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

1 – Les constructeurs devront réaliser des garages ou des aires de stationnement pour voitures de telle sorte que le nombre de places nécessaires soit au moins :

- bureaux et services : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- équipements publics et collectifs d'intérêt général : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- hôtels : 1 place pour 1 chambre,
- restauration : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de salle,
- artisanat ou industrie : 1 place pour 80m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- entrepôts : 1 place pour 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Commerce : la superficie affectée au stationnement sera au moins égale au quart de la surface de vente

Pour les commerces avec des dépôts extérieurs non couverts, ouverts au public (jardinerie, dépôt/cour de matériaux...), la surface de stationnement correspondra à la somme de la surface de vente couverte plus celle non couverte.

Pour le calcul des modalités sus mentionnées, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Les règles applicables aux établissements et constructions, non prévues ci-dessus, sont celles auxquelles ces établissements ou constructions sont le plus directement assimilables.

2 – Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées et fractionnées, en unités d'une superficie maximale de 500 m<sup>2</sup>, par des plantations de haies, de bosquets ou des mouvements de terrain (en étant surbaissées par exemple), de façon à atténuer l'impact des parkings sur le paysage environnant.

Les aires de parking pourront distinguer les usages de fréquentation (service, personnel, visiteurs).

Les réserves de parkings supplémentaires pour les grands établissements recevant du public pourront être en grave stabilisée, en dalles engazonnées, écorce de bois ou similaire, si elles sont compatibles avec le règlement d'assainissement de la zone.

**ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES-PLANTATIONS-ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés et les plantations à réaliser (repérés sur le document graphique) seront traités conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Les parkings devront être paysagers (arbre, arbuste, pelouse...).

Les espaces libres traités en espaces verts devront représenter au moins 10% de la superficie du terrain. Ils devront être regroupés en surfaces significatives, non résiduelles.

Le mode de plantation comportera des arbres de hautes tiges dont le développement à terme devra atténuer les masses bâties, les stationnements et les dépôts. Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les plantations existantes sur le terrain ou le voisinage, ou pour constituer des unités paysagères de qualité ou pour mieux intégrer la signalétique (plantation en pelouses ou arbustes associés à des merlons à l'avant des parcelles).

Les espaces boisés existants seront conservés autant que possible.

**Plantations :**

L'utilisation des essences locales ou d'usage traditionnel est obligatoire (cf. en annexe la liste des espèces préconisées : fiches 05)

**ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

SANS OBJET.

## LA ZONE 1AU

**CARACTERE** : Il s'agit des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, c'est à dire lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existent à la périphérie immédiate de la zone et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Cette zone se divise en 3 secteurs :

- 1AU a : secteur à proximité immédiate du Bourg ;
- 1AU b : secteur d'extension au Nord du Bourg lieu-dit «Les Oustalous » ;
- 1AU c : secteur correspondant au lieu-dit « Layrac. »

### **ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à vocation agricole ;
- La création de terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les carrières

### **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement (Cf. pièce n°3, schéma n°1, 2, 3, 5) ;
- Les constructions à usage artisanal ou commercial à condition qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat ;
- Les installations d'intérêt général à condition que des raisons techniques l'imposent ;
- Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme sont soumis au permis de démolir au titre de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme ;
- Les constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics

### **ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE**

Tout terrain ne pourra recevoir une des affectations autorisées dans la zone, s'il ne dispose d'un accès sur une voie publique ou privée. Cet accès doit être aménagé de manière à ne pas nuire à la sécurité ni gêner la circulation ou la lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées de par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages des piétons, cyclistes et automobiles.

Les caractéristiques des voies de desserte devront en outre respecter le règlement communautaire de voirie annexé au présent PLU.

#### **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Cf. Articles L332.15, L.111.4 et R111-2 du Code de l'Urbanisme.

Les créations, aménagements ou agrandissements de bâtiments existants devront comporter une alimentation en eau potable, électricité et un raccordement au réseau d'assainissement.

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction devra directement être raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

#### **ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour les unités foncières non desservies par un système d'assainissement collectif : les dispositions du zonage du schéma communal d'assainissement devront être respectées.

#### **ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées parallèlement ou perpendiculairement à la voirie.

En 1AUa : la façade des constructions principales sera disposée à l'alignement de la voirie existante à créer ou celle qui s'y substitue sauf disposition contraires des orientations d'aménagement (Cf. pièce n°3, schéma 1, 2, 3).

En 1AUb : la façade des constructions principales sera comprise entre un retrait de 5 m minimum et un maximum de 10 m par rapport aux limites de la voirie existante, projetée ou la limite qui s'y substitue, sauf dispositions contraires des orientations d'aménagement (Cf. pièce n°3, schéma 1, 2, 3).

En 1AUc : la façade des constructions principales sera disposée à 10 m maximum par rapport aux limites de la voirie projetée ou la limite qui s'y substitue sauf disposition contraire des orientations d'aménagement (Cf. pièce n°3, schéma n°5).

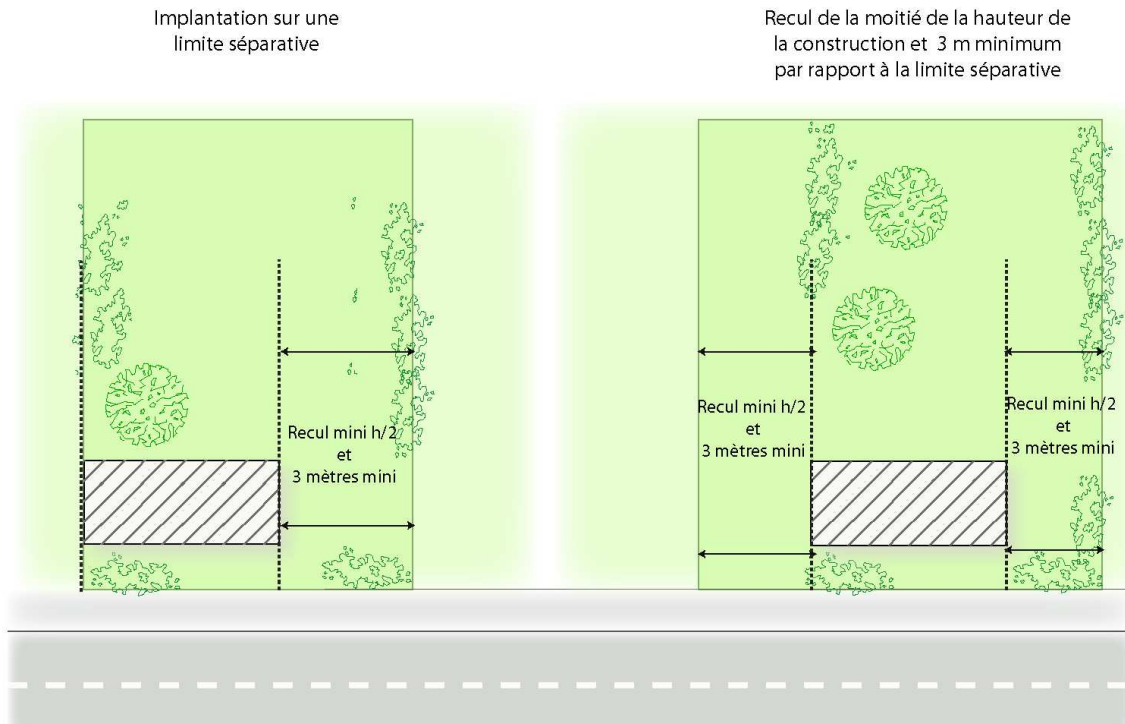
La pente naturelle des terrains sera mise à profit pour proposer une implantation adaptée (création de ½ niveaux permettant de minimiser les déblais remblais...).

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- En raison de contraintes techniques ou topographiques.

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

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée entre la construction et les limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.



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

SANS OBJET.

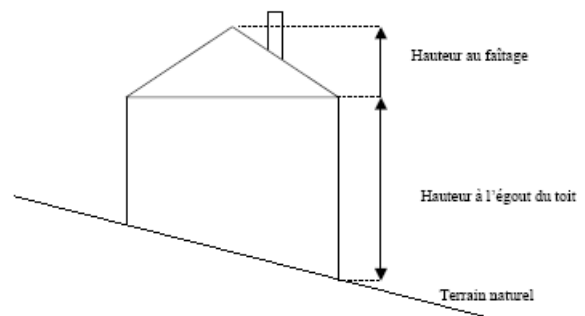
**ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

SANS OBJET.

**ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR**

Définition de la hauteur :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas de la construction projetée.



A l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur des constructions doit être fonction de leur intégration dans l'environnement immédiat et des caractéristiques du bâti existant voisin.

Les constructions seront de types R+1 et leurs hauteurs ne pourront excéder 8 m.

L'extension des bâtiments ayant une hauteur supérieure à la règle sera possible au niveau de l'existant.

S'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas limitée sous réserve que le projet tienne compte de l'intégration dans le quartier et dans le paysage.

### **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinant, au site et au paysage urbain comme le prévoit l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

#### **1 - Toitures<sup>7</sup>**

Elles devront être en tuile de teinte vieillie. La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35 %. Leur pente ne doit pas porter atteinte à l'ensemble des bâtiments et du site ainsi qu'à leur harmonie. Dans les lotissements et ensemble d'habitations groupées, les faîtages seront perpendiculaires ou parallèles à la voie. Toutefois d'autres types de pente et de couverture sont possibles à condition de s'intégrer à l'environnement

#### **2 - Les Façades**

Les façades devront respecter l'architecture traditionnelle du hameau voisin, même si les matériaux, la dimension des ouvertures et les rapports entre pleins et vides résultent de conceptions architecturales modernes.

Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être teintées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Sont à éviter : les imitations de matériaux tels que fausses brique, faux pans de bois, imitations de pierre, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

#### **3 - Les fenêtres**

En 1AUa, les fenêtres seront plus hautes que larges.

#### **4 - Clôtures et portails**

Les murs, murets en pierre devront être conservés et entretenus.

Les murs en pierre de soutènement des terrasses devront être conservés et entretenus.

Les clôtures maçonnées ne devront pas dépasser 1 m de hauteur et pourront être surmontées de grillage type acier galvanisé avec un maillage important et d'une haie végétale utilisant un mélange d'essences locales. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement. .

L'ensemble de l'ouvrage n'excèdera pas 2 m de hauteur.

Les arbres et arbustes existants en bordure de voie devront être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes

---

<sup>7</sup> Pour les projets situés dans un périmètre Monument Historique, cette règle reste soumise à l'avis favorable de l'ABF.

Les portails devront se situer en retrait de 5 m par rapport aux limites de l'emprise publique de la voirie.

#### **5 - Les annexes (Type abris de jardin, garages...)**

Elles doivent être construites avec des matériaux dont les textures et couleurs seront en harmonie avec celles du bâtiment principal. Cf. article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

#### **6 - Les capteurs solaires/panneaux photovoltaïques**

Ils seront idéalement placés au faîtage, à l'image des verrières, et ne pourront constituer plus de 50 % de la superficie totale de la toiture. 8

#### **Prescriptions d'ordre général**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

#### **ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être réalisé en dehors des voies publiques. Des emplacements supplémentaires peuvent être aménagés sur les espaces publics.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitat collectif : 1 place de stationnement par logement de moins de 50m<sup>2</sup> surface de plancher et deux places stationnement par logement de plus de logement de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage d'habitat individuel : 2 places de stationnement doivent être aménagées sur la propriété ;
- Pour les lotissements et ensembles d'habitations groupées : 1,5 place par logement, dont 0,5 place annexée à la voirie ;
- Pour les constructions à usage de bureaux ou de services publics : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface plancher ;
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- Pour les établissements commerciaux :
  - Commerces courants dont la surface de vente est comprise entre 50 et 200 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
  - Commerces de plus de 200 m<sup>2</sup> : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.

La norme applicable aux constructions non prévues au § ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Des dispositions différentes pourront être acceptées lorsque l'aménagement d'un bâtiment existant rendra impossible l'application des dispositions des § ci-dessus.

---

<sup>8</sup> Pour les projets situés dans un périmètre Monument Historique, cette règle reste soumise à l'avis favorable de l'ABF.



**ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES-PLANTATIONS-ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les végétations existantes et identifiées dans les schémas de principe d'organisation devront être préservées ou remplacées par des espèces maintenant la qualité paysagère du site.

Dans les lotissements et ensemble d'habitations, 5 % minimum du terrain doit être traité en espace commun (hors stationnement et voiries) à tous les lots ; il doit être aménagé et planté.

Au delà de 10 unités d'habitations, 10 % minimum du terrain doit être traité en espace commun plantés à tous les lots.

**En 1AU a**

Les espaces boisés classés (existant) figurant sur le plan de zonage seront soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

**En 1AU b,**

Les espaces boisés classés (à créer) figurant sur le plan de zonage seront soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

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

SANS OBJET.

## La ZONE 1AUX

### CARACTERE DE LA ZONE :

« La zone 1AUX est une appellation commune à l'ensemble des zones ayant une vocation économique.  
Cette zone est destinée à l'accueil des activités artisanales, commerciales et industrielles ainsi qu'aux activités annexes qui leur sont liées.»

### ARTICLE 1AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdits dans le secteur 1AUX :

- Les bâtiments agricoles,
- Les terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs
- Le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les carrières
- Les logements autres que ceux mentionnés à l'article 2
- Les entrepôts lorsqu'ils ne sont pas des annexes à l'activité
- Les complexes hôteliers

### ARTICLE 1AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions non visées à l'article 1 sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le respect des orientations d'aménagement (pièce 3 du dossier PLU).
- Les établissements à destination d'activités industrielles ou artisanales comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, sont autorisés sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur, aux orientations d'aménagement, et qu'ils n'entraînent aucune nuisance pour les habitations riveraines.
- Les logements liés aux bâtiments d'activités, s'ils sont nécessaires à leur fonctionnement ou à leur gardiennage. Sauf impossibilité liée à la sécurité des usagers, ces logements devront être intégrés dans le volume des bâtiments d'activité.
- Les constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics sont autorisées quelle que soit la superficie du terrain.
- Les décaissements et exhaussements de terrains sont limités à 70% de la surface des terrains.
- Les espaces de stockage sont autorisés à condition que leur surface soit inférieure à 2 fois la surface des espaces bâtis de la parcelle.

## **ARTICLE 1AUX 3 - ACCES ET VOIRIE.**

### **1. Accès**

Les dispositions contenues dans les orientations d'aménagement devront être respectées.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité, suffisante au regard du projet envisagé et notamment vis à vis de l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie

L'accès aux voies doit satisfaire aux conditions de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

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

Tout accès et tout raccordement nouveaux de voies sur la RD820 et sur le barreau autoroutier de L'A20 sont interdits.

### **2. Voirie**

Les dispositions contenues dans les orientations d'aménagement devront être respectées.

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules (notamment de ceux de défense contre l'incendie ou de collecte des ordures).

Les caractéristiques des voies de desserte devront en outre respecter le règlement communautaire de voirie annexé au présent PLU.

## **ARTICLE 1AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

### **1. Eau potable**

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

### **2. Assainissement**

#### ***2.1 Eaux usées***

Toute construction devra disposer d'un réseau d'assainissement interne de type séparatif et conforme à la législation en vigueur.

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduaires urbaines doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe dans le respect des conditions réglementaires.

A défaut de réseau public d'assainissement les constructions ou utilisations du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduaires urbaines doivent être dotées d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation. Les installations devront être conçues pour permettre à terme un raccordement au réseau public s'il est programmé.

## **2.2 Eaux résiduaires industrielles :**

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du code de la santé publique et par l'article R 111.12 du code de l'urbanisme et sont conditionnées à l'accord préalable et formel du gestionnaire du réseau et du maître d'ouvrage.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles seront traitées sur place et rejetées dans le milieu naturel après traitement.

Tout rejet d'eau résiduaire industrielle sans pré-traitement dans les fossés, cours d'eau ou égouts fluviaux est formellement interdit.

## **2.3 Eaux pluviales**

Lorsqu'il existe un réseau public compatible pour recevoir des eaux pluviales et de capacité suffisante, il sera obligatoire de se raccorder au dit réseau dans le respect des conditions réglementaires. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **3. Réseaux électriques**

Les branchements et réseaux de distribution électrique et de télécommunication seront aménagés en souterrain, sauf en cas d'incapacité technique.

### **ARTICLE 1AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Pour les unités foncières non desservies par un système d'assainissement collectif : les dispositions du zonage du schéma communal d'assainissement devront être respectées.

### **ARTICLE 1AUX 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

A défaut de dispositions particulières contenues dans les orientations d'aménagement :

#### **1. Implantation des constructions par rapport aux voies**

Tout bâtiment nouveau (bâti + annexes), doit être implanté avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées ou la limite qui s'y substitue.

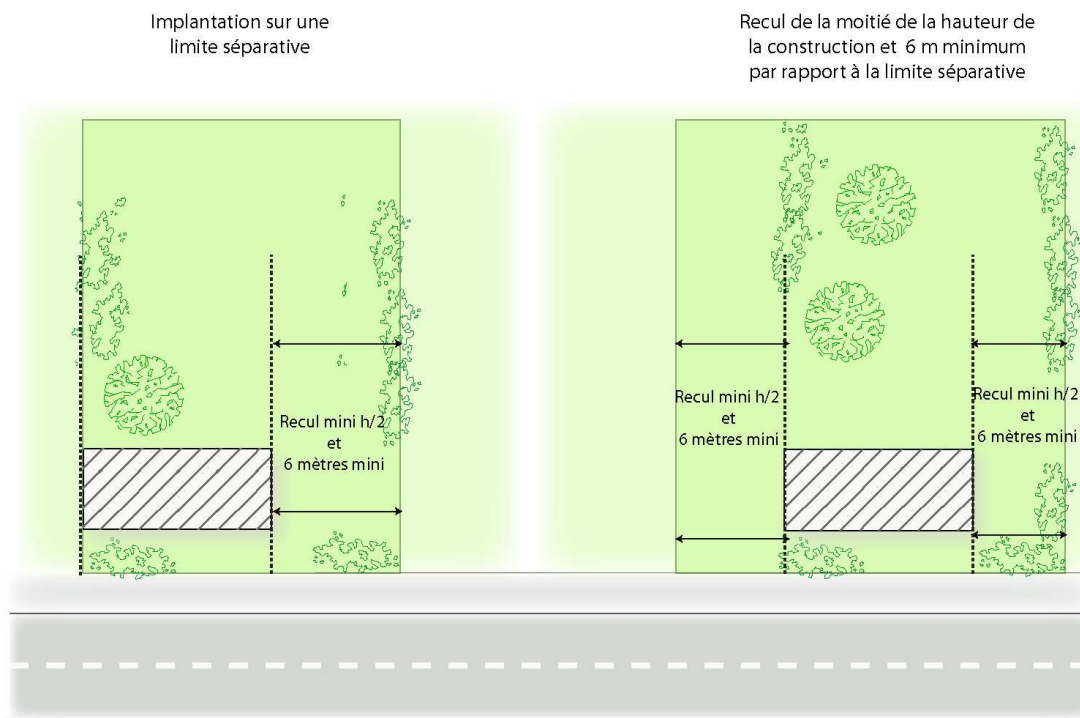
Pour les parcelles situées en bordure de la RD820, l'implantation des bâtiments devra respecter les résultats de l'étude Amendement Dupont soit un retrait minimum de 45 mètres par rapport à l'axe de la RD820.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises en raison de contraintes techniques ou topographiques.

**2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas** aux constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics

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

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée entre la construction et les limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 6 mètres.



### **ARTICLE 1AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE.**

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien, la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : condition d'éclairage, d'ensoleillement, de salubrité et de sécurité.

### **ARTICLE 1AUX 9 - EMPRISE AU SOL.**

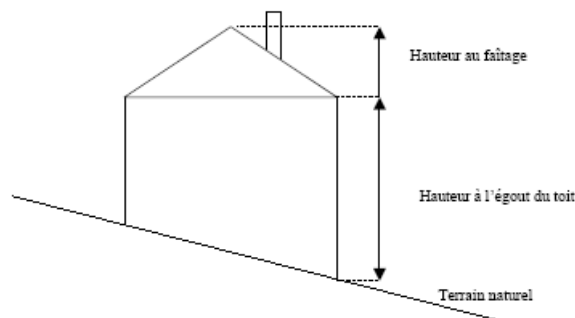
L'emprise au sol des bâtiments est réglementée comme suit :

- Pour les activités de restauration, de services et de bureaux : elle est limitée à 30% de la superficie du terrain.
- Pour les activités artisanales et commerciales : elle est limitée à 50% de la superficie du terrain.
- Pour les activités industrielles, d'entrepôts : elle est limitée à 70% de la superficie du terrain.

Les constructions nécessaires aux services publics et les équipements publics ne sont pas soumises à cette règle.

### **ARTICLE 1AUX 10 - HAUTEUR.**

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir de la plateforme jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas de la construction projetée.



La hauteur des bâtiments est réglementée comme suit :

- Pour les activités d'hôtellerie, commerces, restauration, services et bureaux la hauteur maximale des constructions ne peut excéder un niveau de 9m,
- Pour les activités artisanales, industrielles, d'entrepôt la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 m.

Les constructions, éléments techniques et les équipements d'infrastructure implantés sur les constructions telles que réservoirs, cheminées, machinerie, chaufferie, pylônes ... ne sont pas limités en hauteur sous réserve de leur compatibilité avec les servitudes aéronautiques.

Les constructions nécessaires aux services publics, les installations d'intérêt général et équipements publics peuvent observer des hauteurs supérieures sous réserve de respecter les contraintes liées aux servitudes aéronautiques.

## **ARTICLE 1AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR**

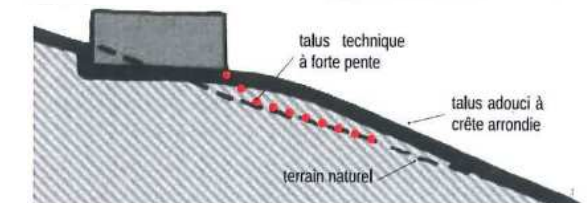
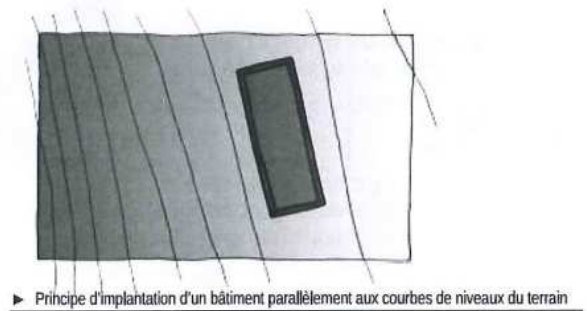
### **Conditions générales :**

Les constructions doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

### **Aménagement des abords de la construction, gestion des déblais et remblais :**

Les constructions devront s'adapter au terrain et non l'inverse. C'est pourquoi elles devront épouser au maximum les courbes de niveaux. Les exhaussements aux affouillements modifiant la topographie du sol naturel aux abords des constructions ou installations seront limités et soumis aux principes suivants :

- Orienter la grande longueur du bâtiment parallèlement aux courbes de niveaux.
- Préférer le déblai au remblai
- En cas de remblai lié aux plateformes d'accueil des constructions, celles-ci devront être raccordées au terrain naturel en souplesse par des pentes douces
- Dans le cas de dispositif de soutènement, leur hauteur sera limitée à 1,50 m.



### **Soutènement :**

L'impact des dispositifs de soutènement est lié à leurs proportions et à la nature des matériaux qui les constituent. Concernant les proportions, la hauteur des soutènements ne devra pas excéder 1,50 m.

Les traitements à privilégier pour les dispositifs de soutènements sont les talus naturels, les murs de pierre traditionnels ou les murs en gabions.



### **Volume et forme :**

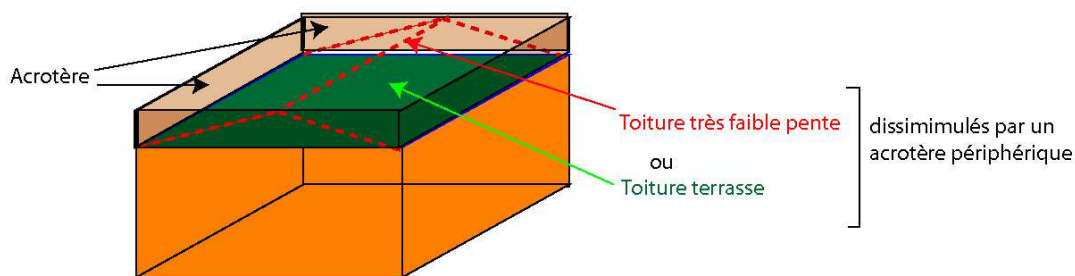
Privilégier les volumes et formes simples (CF fiche recommandations CAUE 03.1)

La juxtaposition de plusieurs volumes pourra être autorisée pour rechercher une adaptation des constructions au terrain naturel ou pour marquer différents usages (CF fiche recommandations CAUE 03.2)

### **Toitures :**

La pente maximum est fixée à 35 %.

Dans le cas des toitures terrasses ou à très faible pente (moins de 10 %) les couvertures seront réalisées de façon à être dissimulées en vue horizontale par un acrotère périphérique.



Toutefois, ces dispositions pourront faire l'objet d'une dérogation pour des raisons architecturales dûment motivées, à l'exclusion des chartes graphiques.

### **Façades :**

La composition des façades doit rester simple et sobre.

Les façades postérieures ou latérales seront traitées avec le même soin que la façade principale

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, est interdit.

### **Couleurs et matériaux :**

Les couleurs dominantes définies pour la zone sont :

- Bardage métallique : gris ou beige, (CF fiche recommandations CAUE 03.4)
- Maçonnerie : enduits ton pierre,
- Pierres et briques cuites : tons naturels.

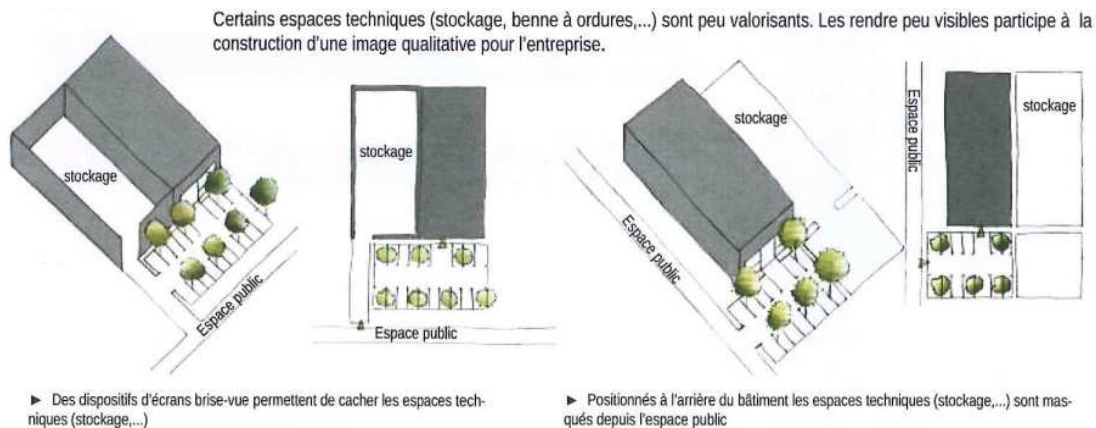
Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec des matériaux utilisés. Les couleurs vives (bleu, rouge, jaune, vert, noir et blanc) seront possibles pour des éléments ponctuels d'appel (auvent, signalisation, éléments architecturaux particuliers).

Toutefois, ces dispositions pourront faire l'objet d'une dérogation pour des raisons architecturales dûment motivées.



### **Les aires de dépôt et de stockage :**

Ces aires devront être occultées à la vue depuis la RD 820 et le barreau de l'A 20. Pour cela, elles seront disposées et aménagées de façons à être masquées par des éléments bâtis ou paysagers (haies, ...).



### **Les clôtures :**

Les clôtures sur voie d'accès seront constituées :

- soit d'un grillage rigide soudé
- soit d'un muret en pierre surmonté ou non d'un grillage rigide soudé, éventuellement doublé de haies vives.

Les clôtures en limite séparative seront constituées d'un grillage (souple ou rigide).

Les murets devront mesurer entre 1m et 1,50m de hauteur. La hauteur totale des clôtures (grillage seul ou muret + grillage) ne devra pas excéder 2 m. Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour les zones de stockage et pour les surfaces de vente en plain air qui le nécessite

Les grillages devront être de teintes grises ou vertes.

L'aspect des barrières levantes et des portails doit être simple et discret (teintes sourdes ou neutres) en cohérence avec l'esthétique de la clôture. La hauteur des portails ne pourra excéder 2 m.

Les clôtures, tant sur l'alignement de la voie de desserte que sur les limites séparatives ou à proximité des carrefours, des voies à la circulation publique, doivent être établies de façon à ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en ce qui concerne la visibilité aux sorties des lots.

### **Ouvrages annexes – dépôts d'ordures :**

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur, pourront n'être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

Des dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs.

Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, soit dans un local aménagé, soit sur un emplacement à l'air libre. Dans ce dernier cas, le dépôt sera soigneusement masqué à la vue par un écran de plantations persistantes.

## **Les équipements publics : non réglementé**

### **ARTICLE 1AUX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

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

1 – Les constructeurs devront réaliser des garages ou des aires de stationnement pour voitures de telle sorte que le nombre de places nécessaires soit au moins :

- bureaux et services : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- équipements publics et collectifs d'intérêt général : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- restauration : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de salle,
- artisanat ou industrie : 1 place pour 80m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- entrepôts : 1 place pour 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Commerce : le stationnement devra représenter un quart de la surface de vente

Pour les commerces avec des dépôts extérieurs non couverts, ouverts au public (jardinerie, dépôt/cour de matériaux...), la surface de vente correspondra à la somme de la surface de vente couverte plus celle non couverte.

Pour le calcul des modalités sus mentionnées, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Les règles applicables aux établissements et constructions, non prévues ci-dessus, sont celles auxquelles ces établissements ou constructions sont le plus directement assimilables.

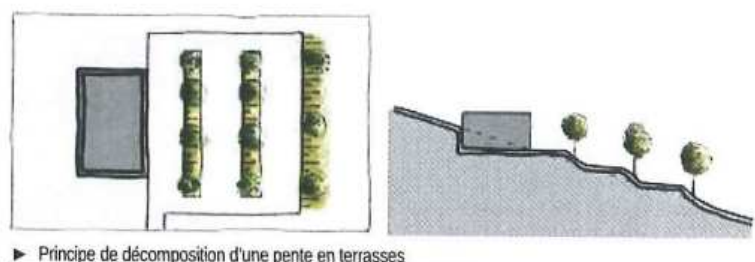
2 – Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées et fractionnées, en unités d'une superficie maximale de 500 m<sup>2</sup>, par des plantations de haies, de bosquets ou des mouvements de terrain (en étant surbaissées par exemple), de façon à atténuer l'impact des parkings sur le paysage environnant.

Les aires de parking pourront distinguer les usages de fréquentation (service, personnel, visiteurs).

Les réserves de parkings supplémentaires pour les grands établissements recevant du public pourront être en grave stabilisée, en dalles engazonnées, écorce de bois ou similaire, si elles sont compatibles avec le règlement d'assainissement de la zone.

### **ARTICLE 1AUX 13 - ESPACES BOISS CLASSES – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.**

Les espaces boisés classés et les plantations à réaliser (repérés sur le document graphique) seront traités conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.



Les parkings devront être paysagers (arbre, arbuste, pelouse...).

Les grandes surfaces planes représentées par les espaces de stockage, de stationnement, de logistique,... nécessitant un important nivellement du terrain seront idéalement organisées en terrasses étagées.

Les espaces libres traités en espaces verts devront représenter au moins 10% de la superficie du terrain. Ils devront être regroupés en surfaces significatives, non résiduelles.

Le mode de plantation comportera des arbres de hautes tiges dont le développement à terme devra atténuer les masses bâties, les stationnements et les dépôts. Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les plantations existantes sur le terrain ou le voisinage, ou pour constituer des unités paysagères de qualité ou pour mieux intégrer la signalétique (plantation en pelouses ou arbustes associés à des merlons à l'avant des parcelles).

Les espaces boisés existant seront conservés autant que possible.

**Plantations :**

L'utilisation des essences locales ou d'usage traditionnel est obligatoire (cf. en annexe la liste des espèces préconisées : fiches 05)

**ARTICLE 1AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Non réglementé.

## LA ZONE 2AUX

CARACTERE : La zone est destinée principalement à l'accueil d'activités artisanales, industrielles et/ou commerciales ainsi qu'aux activités annexes. Cette dernière pourra être ouverte à l'urbanisation après la réalisation d'une Etude dite Amendement Dupont si cela est nécessaire (Cf. L111.1-4 du code de l'urbanisme) et modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme.

**ARTICLE 2AUX1- ARTICLE 2AUX14**

SANS OBJET.

## LA ZONE A

**CARACTERE** : Ces zones sont des secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Les futures constructions devront prendre en compte la réciprocité des distances d'implantation au titre de l'article L111-3 du Code Rural et les troubles anormaux du voisinage au titre de l'article L112-6 du Code de la Construction et de l'Habitation.

**Secteur Ap :**

Il s'agit du secteur « Plaine de Siryes ».

**ARTICLE A 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Les constructions ou installations qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt général et à l'exploitation agricole.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations non mentionnées à l'article 2.

**Secteur Ap:**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations non mentionnées à l'article 2.

**ARTICLE A 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Cf. articles R123-7, R.111-4 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

- les occupations et utilisations du sol (y compris les habitations pour les personnes travaillant sur l'exploitation) nécessaires et directement liées à l'activité des exploitations agricoles reconnues de la zone,
- l'aménagement, la reconstruction et l'extension des habitations existantes constituant un siège d'exploitation agricole.
- les constructions et installations annexes (garages, abris de jardin, piscine,...) aux habitations du siège d'exploitation, si elles sont séparées de celles-ci,
- les installations et constructions nouvelles nécessaires au développement du lycée agricole,
- le changement de destination des bâtis existants par des exploitants agricoles, dans le but de conserver le bâti patrimonial
- les constructions, extensions et installations accessoires à l'activité agricole ou permettant sa diversification économique, tels que :
  - les installations autres que les habitations, liées au camping à la ferme et aux aires naturelles de camping,
  - l'aménagement des constructions existantes en gîtes ruraux,
  - les activités équestres, sans habitation nouvelle, fermes pédagogiques et refuges d'animaux,

- les constructions et les extensions de bâtiments destinées à la réception du public, notamment pour permettre l'exposition et la vente des produits de la ferme, ...
  - les constructions destinées à accueillir les populations saisonnières,
  - les bâtiments et les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les exhaussements et affouillement de sols tels que visés à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme seulement dans les cas suivants :
- o lorsqu'ils sont nécessaires pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
  - o lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - o lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.
- Les constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics.

Secteur Ap:

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

Tout terrain ne pourra recevoir une des affectations autorisées dans la zone s'il ne dispose d'un accès sur une voie publique ou privée. Cet accès doit être aménagé de manière à ne pas nuire à la sécurité ni gêner la circulation ou la lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées de par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages des piétons, cyclistes et automobiles.

Les caractéristiques des voies de desserte devront en outre respecter le règlement communautaire de voirie annexé au présent PLU.

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

Cf. Articles L332.15, L.111.4 et R111-2 du Code de l'Urbanisme.

Les créations, aménagements ou agrandissements de bâtiments existants, devront comporter une alimentation en eau potable, électricité et un raccordement au réseau d'assainissement.

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la norme en vigueur est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction devra directement être raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

**ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour les unités foncières non desservies par un système d'assainissement collectif : les dispositions du schéma communal d'assainissement devront être respectées.

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

Les constructions à usage d'habitation seront implantées à l'alignement des constructions existantes ou avec un recul de 5m minimum et un maximum de 10 m par rapport à la limite de la voirie existante, projetée ou la limite qui s'y substitue.

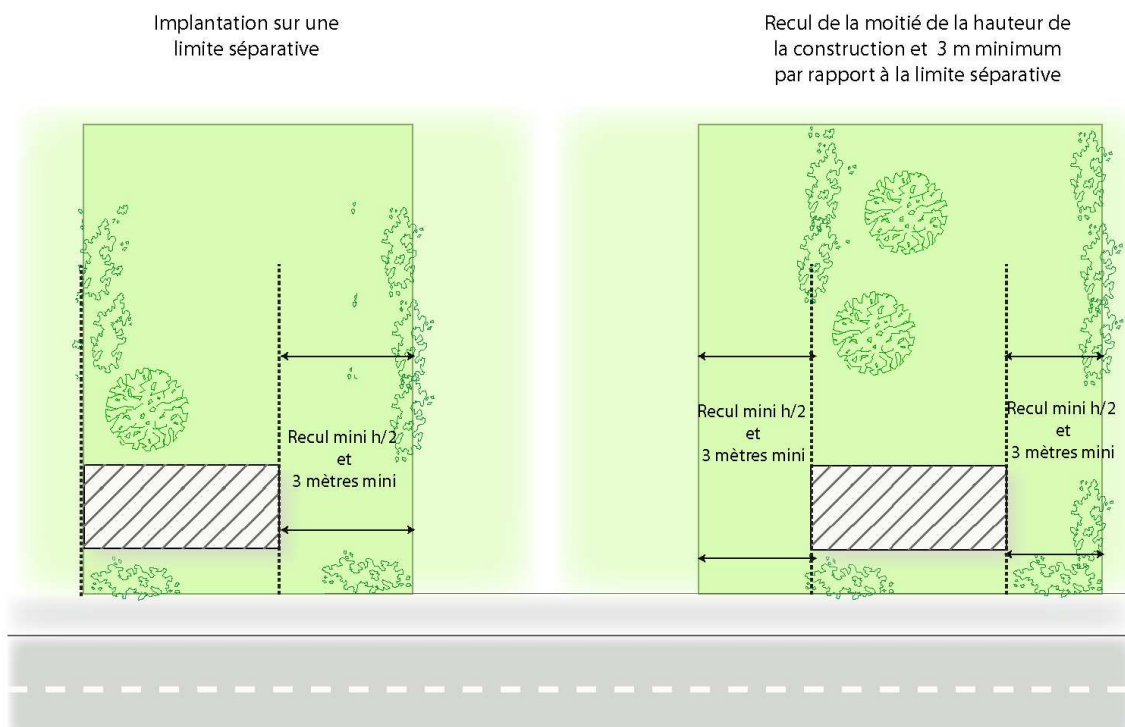
Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- Pour tenir compte de l'implantation des bâtiments riverains ;
- En raison de contraintes techniques ou topographiques ;
- Pour les bâtiments liés à l'exploitation de la route.

Pour les bâtiments d'élevage, ces derniers seront implantés avec un retrait minimum de 20 m par rapport à la limite de la voirie existante, projetée ou la limite qui s'y substitue.

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

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée entre la construction et les limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.



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

SANS OBJET.

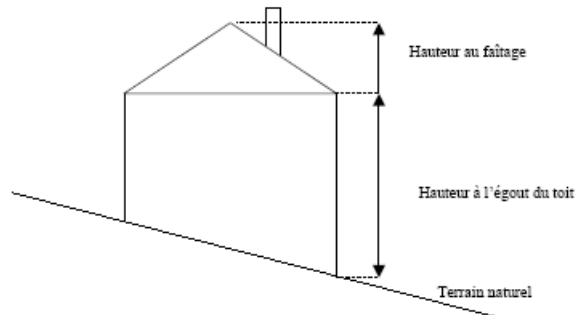
**ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

SANS OBJET.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR**

### Définition de la hauteur :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas de la construction projetée.



Pour les constructions à usage d'habitation, les constructions seront de types R+1 et leurs hauteurs ne pourront excéder 8 m.

Pour les bâtiments liés à l'activité agricole, les constructions ne pourront excéder 9m. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoir, tours hertziennes, pylônes, etc....) et les éléments techniques.

L'extension des bâtiments ayant une hauteur supérieure à la règle sera possible au niveau de l'existant.

S'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas limitée sous réserve que le projet tienne compte de l'intégration dans le quartier et dans le paysage.

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

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinant, au site et au paysage urbain comme le prévoit l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme.

Pour les bâtiments à usage d'habitation et les constructions type hangar... les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Les aménagements, agrandissements de constructions existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne les matériaux, dimension des ouvertures.



**Pour les constructions à usage d'habitation :**

**1 - Toitures<sup>9</sup>**

La pente des toitures ne pourra excéder 35%. Leur pente ne doit pas porter atteinte à l'ensemble des bâtiments et du site ainsi qu'à leur harmonie.

D'autres types de couvertures, pentes... sont permis à condition de s'intégrer à l'environnement

**2 - Les Façades**

Pour les constructions nouvelles, les façades devront respecter l'architecture traditionnelle de la commune, même si les matériaux, la dimension des ouvertures résultent des conceptions architecturales modernes.

Les enduits seront réalisés à la chaux. Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Sont à éviter : les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, imitations de pierre, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

**3 - Clôtures et portails**

Les murs, murets en pierre devront être conservés et entretenus.

Les murs en pierre de soutènement des terrasses devront être conservés et entretenus.

Les clôtures maçonnées ne devront pas dépasser 1 m de hauteur et pourront être surmontées de grillage type acier galvanisé avec un maillage important et d'une haie végétale utilisant un mélange d'essences locales. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement. . L'ensemble de l'ouvrage n'excèdera pas 2 m de hauteur.

**4 - Les annexes (Type abris de jardin, garages...)**

Elles doivent être construites avec des matériaux dont les textures et couleurs seront en harmonie avec celles du bâtiment principal.

**5 - Les capteurs solaires/panneaux photovoltaïques<sup>10</sup>**

Ils seront idéalement placés au faîtage, à l'image des verrières, et ne pourront constituer plus de 50 % de la superficie totale de la toiture.

**Pour les bâtiments agricoles :**

**Les façades :**

- Les matériaux conçus pour être recouvert (parpaings, briques creuses...) ne seront pas employés à nu.

Les façades seront soit :

- de type pierre, identiques aux pierres locales,
- du type enduits à la chaux conformément aux teintes locales,
- de type bois, bardage bois et / ou ossature bois,

---

<sup>9</sup>Pour les projets situés dans un périmètre Monument Historique, cette règle reste soumise à l'avis favorable de l'ABF.

<sup>10</sup> Pour les projets situés dans un périmètre Monument Historique, cette règle reste soumise à l'avis favorable de l'ABF.

- de type bardage métallique de teinte sombre.

**Les toitures :**

- Les toitures seront de teinte sombre.
- Les toitures monopentes sont interdites sauf pour des extensions mesurées.
- Il est imposé pour les toits à pente une répartition des pentes d'au minimum 2/3-1/3 entre les 2 pentes
- Il n'est pas fixé de limite pour la superficie des capteurs solaires/panneaux photovoltaïques

**ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES-PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES**

SANS OBJET.

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

SANS OBJET.

## LA ZONE N

**CARACTERE** : Ces zones constituent des espaces naturels et forestiers qui sont à protéger en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui la composent.

Pour les secteurs soumis au risque inondation voir le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation. (PPRI).

Les futures constructions devront prendre en compte la réciprocité des distances d'implantation au titre de l'article L111-3 du Code Rural et les troubles anormaux du voisinage au titre de l'article L112-6 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Elle comprend un secteur NX

**Secteur NX** : il s'agit d'un secteur à caractère naturel dans lequel est autorisée une occupation du sol liée à l'activité économique.

### **ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Les constructions neuves à usage d'habitation, et, toute autre construction neuve qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles autorisées dans l'article 2,
- Les constructions à usage artisanal, commercial, industriel et agricole.

**En secteur NX**: Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

### **ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- L'adaptation, la réfection, des constructions ou des installations existantes à condition qu'elles ne portent pas atteintes à la vocation de cette zone ;
- L'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% de la surface de plancher et 50% de l'emprise au sol
- Les constructions d'intérêt général à condition qu'elles ne portent pas atteintes à la protection des espaces naturels et paysagers à protéger en raison de leur classement dans cette zone ;
- Les changements de destination à usage d'habitation ou d'activités touristiques à condition qu'ils aient pour effet la conservation ou la réhabilitation du patrimoine bâti.
- Seront privilégiés les changements de destination à usage touristique et d'habitat.
- Les annexes liées aux bâtiments et activités existants sur l'unité foncière à condition qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat et à condition d'être située à une distance maximale de 25m du bâti principal;
- Les extensions des constructions liées au tourisme et au loisir à condition qu'elles soient liées à une activité existante et qu'elles soient de taille et de capacité d'accueil limitée ;
- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements publics (voirie, réseau...);
- Stockage de gravats lorsqu'il s'agit d'opération d'intérêt général ;

- Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme sont soumis au permis de démolir au titre de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme ;
- Les éléments de paysages identifiés au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme seront soumis à autorisation de défricher au titre de L.311-1 du code forestier ;
- La création de cimetière ;
- Les constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics ;

**Secteur NX:**

- Création d'un parking, hangar et garage liés à une activité économique à usage artisanal dans la limite de 950m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- Les constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics.

**ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

Tout terrain ne pourra recevoir une des affectations autorisées dans la zone s'il ne dispose d'un accès sur une voie publique ou privée. Cet accès doit être aménagé de manière à ne pas nuire à la sécurité ni gêner la circulation ou la lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées de par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages des piétons, cyclistes et automobiles.

Les caractéristiques des voies de desserte devront en outre respecter le règlement communautaire de voirie annexé au présent PLU.

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

Cf. Articles L332.15, L.111.4 et R111-2 du Code de l'Urbanisme.

Les créations, aménagements ou agrandissements de bâtiments existants devront comporter une alimentation en eau potable, électricité et un raccordement au réseau d'assainissement.

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction devra directement être raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

**ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour les unités foncières non desservies par un système d'assainissement collectif : les dispositions du zonage du schéma communal d'assainissement devront être respectées.

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

Les constructions seront implantées à l'alignement des constructions existantes, **ou** avec un recul de 5m minimum par rapport à la voirie existante projetée ou la limite qui s'y substitue.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

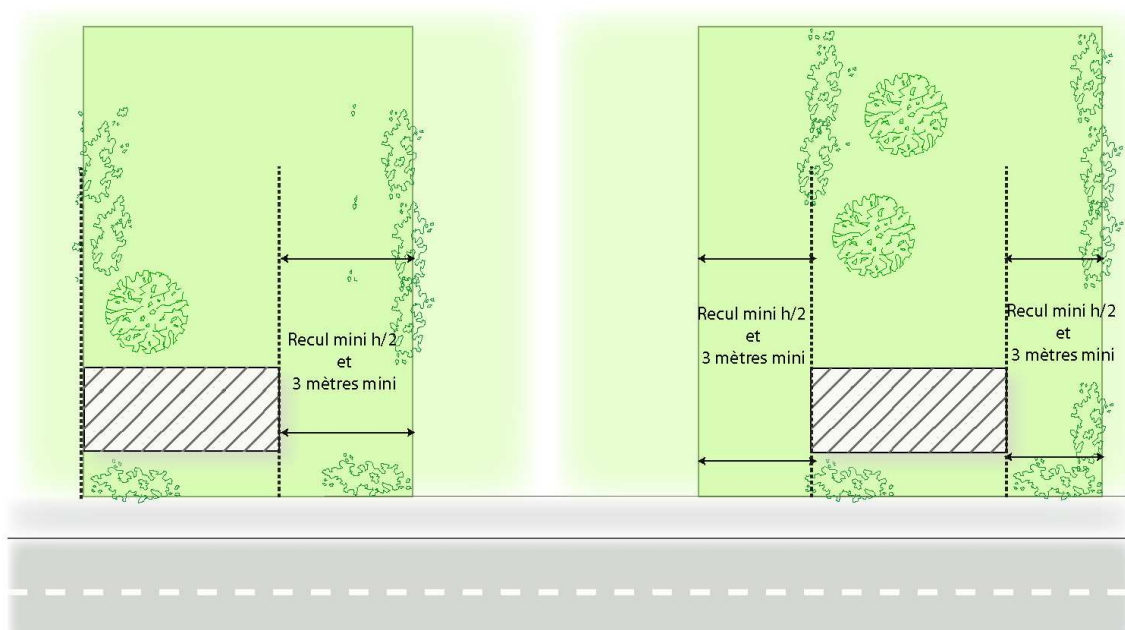
- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- Pour tenir compte de l'implantation des bâtiments riverains ;
- En raison de contraintes techniques ou topographiques ;
- Pour les bâtiments liés à l'exploitation de la route.

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

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée entre la construction et les limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Implantation sur une limite séparative

Recul de la moitié de la hauteur de la construction et 3 m minimum par rapport à la limite séparative



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

SANS OBJET.

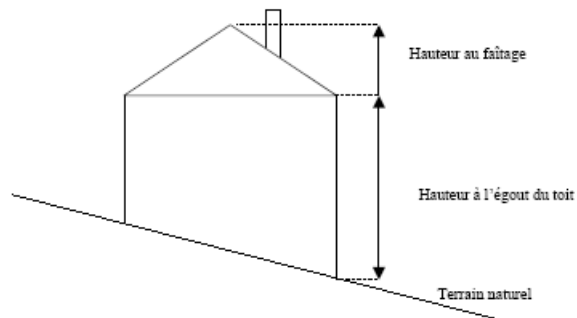
**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

SANS OBJET.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR**

### Définition de la hauteur :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas de la construction projetée.



A l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur des constructions doit être fonction de leur intégration dans l'environnement immédiat et des caractéristiques du bâti existant voisin.

### En secteur NX:

- La hauteur des constructions de types hangars, garages ou annexes ne devra excéder la hauteur du bâtiment principal.

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

Cf. article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions nouvelles devront respecter l'intégrité architecturales des hameaux (teintes, volumes, toitures, matériaux...).

Les constructions devront présentées une simplicité de volume et une unité d'aspect.

### **1 - Toitures<sup>11</sup>**

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures devront être en tuile de teinte rouge vieillie sauf remaniement à l'identique. La pente des toitures ne pourra excéder 35%. Leur pente ne doit pas porter atteinte à l'ensemble des bâtiments et du site ainsi qu'à leur harmonie. Toutefois d'autres types de pente et de couverture sont possibles à condition de s'intégrer à l'environnement.

### En secteur NX:

La pente des toitures sera comprise entre 5 % et 35 %.

---

<sup>11</sup> Pour les projets situés dans un périmètre Monument Historique, cette règle reste soumise à l'avis favorable de l'ABF.

## **2 - Les Façades**

Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

### **Secteur NX :**

Pour les hangars, garages et annexes, liés à une activité artisanales, on privilégiera des teintes de façades :

- de type pierre, identiques aux pierres locales,
- du type enduits à la chaux conformément aux teintes locales,
- de type bois, bardage bois et / ou ossature bois,
- de type bardage métallique de teinte sombre.

### **Sont interdits :**

- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, imitations de pierre,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

## **3 - Les teintes**

Les teintes de façades étrangères à la région sont proscrites.

## **4 - Clôtures et portails**

Les murs, murets en pierre devront être conservés et entretenus.

Les clôtures maçonnées ne devront pas dépasser 1 m de hauteur et pourront être surmontées de grillage type acier galvanisé avec un maillage important et d'une haie végétale utilisant un mélange d'essences locales. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement. L'ensemble de l'ouvrage n'excèdera pas 2 m de hauteur.

Les arbres et arbustes existants en bordure de voie devront être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes

## **5- Les annexes (Type abris de jardin, garages...)**

Elles doivent être construites avec des matériaux dont les textures et couleurs seront en harmonie avec celles du bâtiment principal.

Pour les abris de piscines les constructions ne pourront excéder 20 m<sup>2</sup>.

## **6 - Les capteurs solaires/panneaux photovoltaïques<sup>12</sup>**

Ils seront idéalement placés au faîtage, à l'image des verrières, et ne pourront constituer plus de 50 % de la superficie totale de la toiture.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

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

---

<sup>12</sup> Pour les projets situés dans un périmètre Monument Historique, cette règle reste soumise à l'avis favorable de l'ABF.

**ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES-PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES**

Les arbres et de haies existantes devront être maintenus sauf ceux nécessaires aux travaux de construction. Les parkings devront être paysagés (arbre, arbuste, pelouse...) en privilégiant l'utilisation d'essences locales.

Les éléments du paysage identifiés au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme seront soumis à autorisation de défricher (Cf. L.311-1 du code forestier).

Les espaces boisés classés (existant) figurant sur le plan de zonage seront soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**  
SANS OBJET



## TITRE III – Annexes des dispositions applicables aux zones

### Article L123-1-5-7°

[...]7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ; [...]

### Article L130-1

*Modifié par Ordonnance n°2009-1369 du 6 novembre 2009 - art. 2*

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

### Article L332-15

*Modifié par LOI n°2009-526 du 12 mai 2009 - art. 117*

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 (1) relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrant pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-30.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

#### **Article L.111-4**

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 L441-1**

Lorsque les travaux d'aménagement impliquent la démolition de constructions dans un secteur où un permis de démolir est obligatoire, la demande de permis d'aménager peut porter à la fois sur l'aménagement du terrain et sur le projet de démolition

#### **Article R.111-2**

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**

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**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **Article R.111-21**

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.

#### **Article R 123-7**

*Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 23*

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.\* 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

#### **Article R\*421-12**

*Modifié par Décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 - art. 2*

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

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

#### **Article \*R421-17**

*Modifié par Décret n°2012-274 du 28 février 2012 - art. 3*

Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à

l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

- a) Les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant ;
- b) Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9 ; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ;
- c) Dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé ou dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur a été mis en révision, les travaux effectués à l'intérieur des immeubles ;
- d) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- e) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- f) Les travaux qui ont pour effet la création soit d'une emprise au sol, soit d'une surface de plancher supérieure à cinq mètres carrés et qui répondent aux critères cumulatifs suivants :
  - une emprise au sol créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
  - une surface de plancher créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés.

Ces seuils sont portés à quarante mètres carrés pour les projets situés en zone urbaine d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exclusion de ceux impliquant la création d'au moins vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol lorsque cette création conduit au dépassement de l'un des seuils fixés à l'article R. 431-2 du présent code.

#### **Article R421-20**

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- les aménagements mentionnés aux h, i et j de l'article R. 421-19, quelle que soit leur importance ;
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- la création d'un espace public.

#### **Article R421-23**

*Modifié par Décret n°2011-1214 du 29 septembre 2011 - art. 2*

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :

-sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;

-sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans renouvelable.

Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;

e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;

f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;

k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

### **Article R 421-28**

*Modifié par Décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 - art. 2*

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;

b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;

c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;

d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

**CODE RURAL**  
**(Partie Législative)**

**Article L111-3**

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent

**CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION**  
**(Partie Législative)**

**Article L112-16**

Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions.

**CODE FORESTIER**  
**(Partie Législative)**

**Article L341-1**

*Créé par Ordonnance n°2012-92 du 26 janvier 2012 - art. (V)*

Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.

**Article L341-2**

*Créé par Ordonnance n°2012-92 du 26 janvier 2012 - art. (V)*

Ne constituent pas un défrichement :

1° Les opérations ayant pour but de remettre en valeur d'anciens terrains de culture ou de pacage envahis par une végétation spontanée, ou les terres occupées par les formations telles que garrigues, landes et maquis ;

2° Les opérations portant sur les noyeraies, oliveraies, plantations de chênes truffiers et vergers à châtaignes ;

3° Les opérations portant sur les taillis à courte rotation normalement entretenus et exploités, implantés sur d'anciens sols agricoles depuis moins de trente ans ;

4° Un déboisement ayant pour but de créer à l'intérieur des bois et forêts les équipements indispensables à leur mise en valeur et à leur protection, sous réserve que ces équipements ne modifient pas fondamentalement la destination forestière de l'immeuble bénéficiaire et n'en constituent que les annexes indispensables, y compris les opérations portant sur les terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être défrichées pour la réalisation d'aménagements, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles établi en application des articles L. 562-1 à L. 562-7 du code de l'environnement.

**Article L341-3**

*Créé par Ordonnance n°2012-92 du 26 janvier 2012 - art. (V)*

Nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation.

L'autorisation est délivrée à l'issue d'une procédure fixée par décret en Conseil d'Etat. La validité des autorisations de défrichement est de cinq ans.

L'autorisation est expresse lorsque le défrichement :

1° Est soumis à enquête publique réalisée conformément aux dispositions du chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement ;

2° A pour objet de permettre l'exploitation d'une carrière autorisée en application du titre 1er du livre V du même code. Toute autorisation de défrichement accordée à ce titre comporte un échancier des surfaces à défricher, dont les termes sont fixés en fonction du rythme prévu pour l'exploitation. Sa durée peut être portée à trente ans. En cas de non-respect de l'échancier, après mise en demeure restée sans effet, l'autorisation est suspendue.



**Article L341-4**

*Créé par Ordonnance n°2012-92 du 26 janvier 2012 - art. (V)*

L'autorisation de défrichement fait l'objet, par les soins du bénéficiaire, d'un affichage sur le terrain de manière visible de l'extérieur ainsi qu'à la mairie de situation du terrain. L'affichage a lieu quinze jours au moins avant le début des opérations de défrichement ; il est maintenu à la mairie pendant deux mois et sur le terrain pendant la durée des opérations de défrichement.

En cas d'autorisation tacite, une copie du courrier informant le demandeur que le dossier de sa demande est complet est affichée dans les conditions prévues au premier alinéa. Le demandeur dépose à la mairie de situation du terrain le plan cadastral des parcelles à défricher, qui peut être consulté pendant la durée des opérations de défrichement. Mention en est faite sur les affiches apposées en mairie et sur le terrain.

Un arrêté du ministre chargé des forêts précise les modalités et les formes de l'affichage