

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME

1.

commune de :

Saint Bonnet-près-Riom

SCP D'ARCHITECTURE DESCOEUR F&C  
DEA D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE  
49 rue des Salins  
63 000 Clermont-Ferrand  
TEl: 04-73-35-16-26  
Fax: 04-73-34-26-65  
E-Mail: SCP.DESCOEUR@wanadoo.fr

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Règlement d'urbanisme

### - Prescription

Délibération du conseil municipal  
du :

### - Arrêt du projet

Délibération du conseil municipal  
du : 13 octobre 2003

### - Approbation

Délibération du conseil municipal  
du : 27 avril 2004

### MODIFICATIONS - REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

- 1 modification n°1 app. par délib. du CM en date du 11/09/2006
- 2 modif. simplifiée n°1 app. par délib. du CM du 18 mars 2010
- 3 modification n°2 app. par délib. du CM du 24/01/2012
- 4 modification n°3 app. par délib. du CM du 24/01/2012
- 5 modification simplifiée n°2 app. par délib. du C.M. du 17/03/2014
- 6 \_\_\_\_\_

---

## **DISPOSITIONS GENERALES**

---

## DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal.

### ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1) Les dispositions des articles ci-après du Code de l'urbanisme :

L 111-9, L 111-10, L 421-3, L 421-4, L 421-5, L 441-2,  
R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15, R 111-21, R 442-2.

2) Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe 2.2 du dossier.

3) Les législations visées à l'article R 123-13 et R 123-14 du Code de l'Urbanisme.

4) Les dispositions induites par les lois d'aménagement et d'urbanisme (Loi Montagne, Loi Bruit, Loi Littoral, ...).

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire visé à l'article 1 en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, zones naturelles et forestières, certaines de ces zones étant elles-mêmes découpées en secteurs.

Il comporte également l'indication des emplacements réservés et des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

### ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

L 123-1 - "... Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ..."

---

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

**UDa  
UG  
Uc  
UI  
UIs**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UDa

**LA ZONE UDa** est une zone de centre ancien dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE UDa 1 - SONT INTERDITS**

- Les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs, stockage de produits dangereux ...).
- L'implantation de nouveaux bâtiments d'élevage.
- Les installations de caravanes (soumis à autorisation).

#### **ARTICLE UDa 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

- L'aménagement et l'extension des activités existantes nuisantes sous conditions que la gêne apportée au voisinage ne soit pas aggravée.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les entrepôts commerciaux dont la surface est inférieure à 200 m<sup>2</sup>.
- Les démolitions des bâtiments après avis du SDAP.
- Les reconstructions des bâtiments après sinistre.
- Les affouillements et exhaussements du sol jusqu'à 1 m seulement.

### SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE UDa 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **1 - Accès**

Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisantes au regard de la sécurité publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

##### **2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée.

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

##### **1 - Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### **2 - Assainissement**

###### **- Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public. Lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement non collectif réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.

###### **- Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain peuvent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou à la récupération des eaux pluviales des toitures sur le terrain peuvent aussi être réalisés. Ces équipements sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il conviendra de prendre toute mesure pour que l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte à la sécurité des usagers des voies.

### **3 - Electricité – Téléphone – Télédistribution**

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

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

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre soit l'aspect de la construction à y édifier, soit la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé.

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de forme simple.

## **ARTICLE UDa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

### **1 - Recul**

Implantation libre.

Dans le cas d'unité foncière avec une façade sur voie supérieure à 10 mètres, lorsque les bâtiments seront implantés en retrait, l'alignement sera préservé par une clôture pleine d'une hauteur de 2 mètres, l'important étant d'assurer la continuité du bâti le long de l'alignement.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

### **2 - Nivellement**

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

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

Implantation libre sauf indications particulières portées au plan.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

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

Implantation libre.

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

Non fixée.

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

La hauteur de tout point de l'égout des toitures par rapport au sol existant ne peut excéder 9 m. Cependant, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour des impératifs techniques liés à l'activité.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

## ARTICLE UDa 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

### Règles générales :

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Toute couverture en tuiles doit être maintenue.
- L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques destinés à la production d'énergie à partir d'une source renouvelable est autorisée sur tout bâtiment sans restriction.
- Les toitures-terrasses végétalisées sont autorisées sans limitation.

### Règles particulières :

#### - Pour les maisons d'habitation et annexes :

- Les couvertures seront en tuile terre cuite ou béton, de couleur rouge ou rouge flammé, de genre romane sur pente faible. Les tuiles panachées sont interdites. **Tout manquement à cette règle peut entraîner la dépose et le remplacement de la couverture.** Sur les bâtiments de caractère, les pentes existantes et la couverture pourront être conservées.
- Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles ne constituent pas le mode unique et principal de couverture (surface maximum en couverture terrasse : 30 % de la couverture totale). Elles devront participer, à l'aspect architectural du bâtiment et s'harmoniser avec le bâti environnant. Pour les extensions des bâtiments existants les toitures-terrasses ne devront pas dépasser 30 % de la surface totale de la toiture.
- Les panneaux solaires sont autorisés.
- Les châssis encastrés dans le plan de toiture sont autorisés. La surface de châssis ne pourra être supérieure à 10 % de la surface du toit.
- Pour les vérandas un autre mode de couverture est autorisé.
- Les crépis seront dans les tons de gris, gris-beige ou ocre.
- Les menuiseries seront de teinte discrète.
- Les clôtures sur rue doivent être pleines d'une hauteur de 2 mètres. Les plaques béton sont interdites.
- Les abris de jardins sont autorisés s'ils sont discrets et d'aspect en harmonie avec le bâti existant.

#### - Pour les constructions à usage d'activités :

- Les toitures seront en tuile rouge genre romane sur une pente faible, d'autres matériaux tels que plaques de fibre de verre ciment ondulées, teintées brun-rouge pourront être acceptées.
- Les crépis seront de teinte grise, gris-beige ou ocre.
- Les bardages seront de teinte discrète.

## ARTICLE UDa 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques :

- pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par logement.
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes, il sera exigé 1 place de stationnement par logement.
- pour les autres constructions notamment celles à usage d'activités, il est exigé 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.

**ARTICLE UDa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

L'aire de stationnement à l'air libre sera plantée à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

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

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

Non fixé.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG et au secteur UGa

LA ZONE UG est destinée principalement à la construction d'habitations avec une occupation du sol modérée. Il est souhaitable de favoriser l'animation de ces quartiers par l'implantation de commerces.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UG 1 - SONT INTERDITS

- Les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs, stockage de produits dangereux ...).
- Les nouveaux bâtiments et extensions à usage agricole (y compris à usage d'élevage).
- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets et de tous bien de consommation inutilisables.
- Les installations de caravanes (soumis à autorisation).
- Les carrières.

#### ARTICLE UG 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- L'aménagement et l'extension des activités existantes nuisantes sous conditions que la gêne apportée au voisinage ne soit pas aggravée.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les entrepôts commerciaux dont la surface est inférieure à 200 m<sup>2</sup>.
- Les reconstructions des bâtiments après sinistre.
- Les affouillements et exhaussements du sol jusqu'à 1 m seulement.
- Les annexes à l'habitation de SHOB maximale de 50m<sup>2</sup> et dont la surface bâtie du mur en limite de propriété est inférieure ou égale à 30m<sup>2</sup>.
- Dans le secteur UGa les constructions agricoles, à l'exception des bâtiments à usage d'élevage, sous conditions que la gêne apportée au voisinage ne soit pas aggravée.

### SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UG 3 - ACCES ET VOIRIE

##### 1 - Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisantes au regard de la sécurité publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

##### 2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée.

#### ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**2 - Assainissement****- Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public. Lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement non collectif réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.

**- Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain peuvent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou à la récupération des eaux pluviales des toitures sur le terrain peuvent aussi être réalisés. Ces équipements sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il conviendra de prendre toute mesure pour que l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte à la sécurité des usagers des voies.

**3 - Electricité – Téléphone – Télédistribution**

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

**ARTICLE UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre soit l'aspect de la construction à y édifier, soit la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé.

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de forme simple.

**ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Sauf indications particulières portées au plan de zonage, les bâtiments devront :

- soit être implantés avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement (existant ou futur) des voies ouvertes à la circulation routière,
- soit être implantés à l'alignement (existant ou futur). Dans la bande située entre cet alignement et les 5 mètres de cette limite, la hauteur des bâtiments devra être inférieure ou égale à 4,50m par rapport au terrain naturel.

Pour les terrains situés à l'intersection de deux voies ouvertes à la circulation routière, l'implantation à l'alignement ne pourra se réaliser que sur une seule des deux façades.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Toutefois, lorsque le bâtiment sera implanté en limite, dans la partie de ce bâtiment située entre la limite parcellaire et les 3 m de cette limite tout point de la construction devra être à une hauteur inférieure ou égale à 4,5 m par rapport au terrain naturel.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

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

Implantation libre.

**ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL**

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est libre.

**ARTICLE UG 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur du sommet de la construction par rapport au sol existant ne peut excéder 8 mètres (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). La hauteur des annexes indépendantes sera limitée à 4,5 mètres au sommet de la construction.

Dans le secteur UGa cette hauteur ne peut excéder 10 mètres. Cependant cette hauteur pourra être dépassée pour des impératifs techniques liés à l'activité agricole.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

**ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

**Règles générales :**

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques destinés à la production d'énergie à partir d'une source renouvelable est autorisée sur tout bâtiment sans restriction.
- Les toitures-terrasses végétalisées sont autorisées sans limitation.

**Règles particulières :****- Pour les maisons à usage d'habitation et annexes :**

- Les couvertures seront en tuile terre cuite ou béton, de couleur rouge ou rouge flammé, de genre creuses ou romanes sur des toitures à faible pente. **Tout manquement à cette règle peut entraîner la dépose et le remplacement de la couverture.**
- Les toitures terrasses sont autorisées pour constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles ne constituent pas le mode unique et principal de couverture (surface maximum en couverture terrasse : 30 % de la couverture totale). Elles devront participer, à l'aspect architectural du bâtiment et s'harmoniser avec le bâti environnant. Pour les extensions des bâtiments existants les toitures-terrasses ne devront pas dépasser 30 % de la surface totale de la toiture.
- Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiments existants ou lorsque des raisons techniques l'imposent des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés dès lors que ce ne sont pas des matériaux précaires.
- Pour les vérandas un autre mode de couverture est autorisé.
- Les panneaux solaires sont autorisés.
- Les châssis encastrés dans le plan de toiture sont autorisés. La surface de châssis ne pourra être supérieure à 10 % de la surface du toit.
- Les crépis seront dans les tons de gris, gris-beige ou ocre.
- Les menuiseries seront de teinte discrète.
- Les abris de jardins sont autorisés s'ils sont discrets et d'aspect en harmonie avec le bâti existant.
- Les clôtures situées en façade seront réalisées :
  - soit par un mur bahut en maçonnerie enduite ou en pierre apparente, d'une hauteur maximale de 1,50 mètres.
  - soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 mètres, surmonté d'un grillage, l'ensemble de devant pas dépasser 1,50 mètres.
  - soit par un grillage d'une hauteur maximale de 1,50 mètres, doublé d'une haie vive.
  - soit par une haie vive.

- Les clôtures situées en limites séparatives seront réalisées :
  - soit par un mur bahut en maçonnerie enduite ou en pierre apparente, d'une hauteur maximale de 2 mètres.
  - soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 mètres, surmonté d'un grillage, l'ensemble de devant pas dépasser 2 mètres.
  - soit par un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublé d'une haie vive.
  - soit par un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.
  - soit par une haie vive.
  
- Pour les constructions à usage d'activités :
  - Les toitures seront en tuile terre cuite ou béton, de couleur rouge ou rouge flammé, de genre romane sur une pente faible. D'autres matériaux tels que plaques de fibre de verre ciment ondulées, teintées brun-rouge pourront être acceptées.
  - Les crépis seront de teinte grise, gris-beige ou ocre et en harmonie avec les bardages.
  - Les bardages seront de teinte discrète, foncée.
  - Les menuiseries seront de teinte discrète.

#### **ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques :

- pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.
- pour les autres constructions notamment celles à usage d'activités, il est exigé 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.

Il n'est pas fixé de règle de stationnement spécifiques pour les bâtiments publics d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

L'aire de stationnement à l'air libre sera plantée à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

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

#### **ARTICLE UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. applicable est égal à 0,30. Toutefois, il est fixé à 0,50 pour les activités.

Dans le secteur UGa, il est fixé à 0,80 pour les constructions à usage agricole.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de COS.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U<sub>c</sub>

LA ZONE U<sub>c</sub> est destinée principalement à la construction d'habitations ou d'équipements définis ci-après.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE U<sub>c</sub> 1 - SONT INTERDITS

Toute construction et tout aménagement à quelque usage que ce soit non mentionné à l'article U<sub>c</sub> 2.

#### ARTICLE U<sub>c</sub> 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Le stationnement de caravanes, les infrastructures et les constructions liées à ces installations dans le cadre d'une aire de stationnement de court séjour en conformité avec le schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

### SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE U<sub>c</sub> 3 - ACCES ET VOIRIE

##### 1 - Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisantes au regard de la sécurité publique.

##### 2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée.

#### ARTICLE U<sub>c</sub> 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### 2 - Assainissement

###### - Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public. Lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement non collectif réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.

###### - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain peuvent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou à la récupération des eaux pluviales des toitures sur le terrain peuvent aussi être réalisés. Ces équipements sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il conviendra de prendre toute mesure pour que l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte à la sécurité des usagers des voies.

##### 3 - Electricité – Téléphone – Télédistribution

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.



#### ARTICLE Uc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixées.

#### ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Implantation libre.

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

Implantation libre.

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

Implantation libre.

#### ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL

Non fixées.

#### ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur du sommet de la construction par rapport au sol existant ne peut excéder 6 mètres (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

#### ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

##### Règles générales :

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.

##### Règles particulières :

- Les couvertures seront en tuile terre cuite ou béton, de couleur rouge ou rouge flammé, de genre creuses ou romanes sur des toitures à faible pente. **Tout manquement à cette règle peut entraîner la dépose et le remplacement de la couverture.**
- Les toitures terrasses sont autorisées pour constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles ne constituent pas le mode unique et principal de couverture (surface maximum en couverture terrasse : 30 % de la couverture totale). Elles devront participer, à l'aspect architectural du bâtiment et s'harmoniser avec le bâti environnant. Pour les extensions des bâtiments existants les toitures-terrasses ne devront pas dépasser 30 % de la surface totale de la toiture.
- Pour les vérandas un autre mode de couverture est autorisé.

- Les panneaux solaires sont autorisés.
- Les crépis seront dans les tons de gris, gris-beige ou ocre.
- Les menuiseries seront de teinte discrète.

**ARTICLE Uc 12 - STATIONNEMENT**

Sans objet

**ARTICLE Uc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les constructions nouvelles nécessiteront un accompagnement végétal d'essences locales.

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

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

Sans objet



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

LA ZONE UI est principalement destinée aux activités artisanales.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UI 1 - SONT INTERDITS

- Les constructions à usage d'hébergement collectif, d'habitation, à l'exception de celles liées à la direction et au gardiennage des établissements qui seront contiguës ou intégrées aux bâtiments d'activités.
- Les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs, ...).
- Les campings et caravanings, le stationnement isolé de caravane, sauf à titre provisoire pour la durée d'une construction ou d'un chantier, les parcs résidentiels de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### ARTICLE UI 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- L'adaptation des constructions existantes dans le respect des interdictions visées à l'article 1.
- La réfection et l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas compromettre l'utilisation de la zone.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

##### 1 - Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisantes au regard de la sécurité publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès devra être réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

##### 2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée.

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

##### 1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### 2 - Assainissement

- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

Non fixées.

#### **ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les bâtiments doivent être implantés avec un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite des voies routières. Cependant, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'extension de bâtiments édifiés dans la marge de recul précitée.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres. L'implantation en limite est acceptée.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

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

Implantation libre.

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

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est libre.

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

La hauteur du sommet de la construction par rapport au sol existant ne peut excéder 10 mètres. Cependant une hauteur supérieure pourra être autorisée pour des impératifs techniques liés à l'activité.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

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

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

#### **Règles générales :**

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.

- L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques destinés à la production d'énergie à partir d'une source renouvelable est autorisée sur tout bâtiment sans restriction.
- Les toitures-terrasses végétalisées sont autorisées sans limitation.

**Règles particulières :**

- Les toitures seront de couleur uniforme rouge.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les bardages seront de teinte discrète, foncée.
- Les enduits devront être en harmonie avec les bardages et de teinte grise ou ocrée.
- L'emploi de matériaux brillants et réfléchissants (tôles galvanisées, d'aluminium, d'inox) est interdit.
- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives doivent être constituées, soit par des haies vives ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur-bahut, d'une hauteur maximale de 1 m. La hauteur totale de la clôture, quelle que soit sa composition, ne sera pas supérieure à 2 m.
- Des clôtures pleines peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.
- Lorsque l'établissement réalisé nécessitera la création de surfaces de stockage de matériaux, de matières premières, de ferrailles ou de véhicules et carcasses automobiles, toute précaution devra être prise pour que ces surfaces de stockage ne soient pas visibles depuis les voies publiques par la réalisation de haies végétales ou de masques bâtis appropriés.

**ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT**

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

- Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.
- Pour les constructions à usage de commerce, il est exigé 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.
- Pour les dépôts et autres constructions, il est exigé 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.

**ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

L'aire de stationnement à l'air libre sera plantée à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.

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

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

La SHON maximum autorisée sur la zone est de 28110 m<sup>2</sup>.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UIs

**LA ZONE UIs** est une zone suffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate mais qui est destinée à accueillir des activités de loisirs et de sports.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE UIs 1 - SONT INTERDITS**

- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et services, d'entrepôt commercial et d'habitation, à l'exception de celles liées à la direction et au gardiennage des établissements.
- Les campings et caravanings, le stationnement isolé de caravane.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### **ARTICLE UIs 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

- L'adaptation des constructions existantes dans le respect des interdictions visées à l'article 1.
- La réfection et l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas compromettre l'utilisation de la zone.
- Les constructions et les installations nécessaires au bon fonctionnement des activités de sports et de loisirs.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE UIs 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **1 - Accès**

Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisantes au regard de la sécurité publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès devra être réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

##### **2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée.

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

##### **1 - Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### **2 - Assainissement**

Un branchement de type séparatif doit être prévu.

##### **- Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

##### **- Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

### **3 - Alimentation électrique**

Le raccordement du réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel.

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

Non fixées.

#### **ARTICLE Uis 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les bâtiments doivent être implantés avec un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite des voies routières.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

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

Implantation libre.

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

Néant.

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

La hauteur du sommet de la construction par rapport au sol existant ne peut excéder 12 mètres.

#### **ARTICLE Uis 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

#### **Règles générales :**

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques destinés à la production d'énergie à partir d'une source renouvelable est autorisée sur tout bâtiment sans restriction.
- Les toitures-terrasses végétalisées sont autorisées sans limitation.

**Règles particulières :**

- Les toitures-terrasses sont autorisées.
- Les matériaux utilisés tant en bardage pour les revêtements des façades qu'en couverture doivent être non brillants et non réfléchissants (tôles galvanisées et inox interdites).
- Les clôtures devront être à dominante végétale afin de respecter le caractère naturel des lieux.

**ARTICLE Uis 12 - STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE Uis 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

L'aire de stationnement à l'air libre sera plantée à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

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

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

Non fixé

---

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

---

**AU**  
**AUc**

**1AU**  
**1AUi**

**2AU**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**

**LA ZONE AU** est une zone naturelle destinée à une urbanisation ultérieure, nécessitant une modification du plan local d'urbanisme.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE AU 1 - SONT INTERDITS**

Toute construction nouvelle et tout aménagement, à quelque usage que ce soit.

### **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc

LA ZONE AUc est insuffisamment équipée pour permettre son utilisation mais son urbanisation est tout de même permise dans les conditions fixées par le règlement. Elle est destinée à devenir zone Uc.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE AUc 1 - SONT INTERDITS

Toute construction et tout aménagement à quelque usage que ce soit non mentionné à l'article AUc 2.

#### ARTICLE AUc 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Le stationnement de caravanes, les infrastructures et les constructions liées à ces installations dans le cadre d'une aire de stationnement de court séjour en conformité avec le schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

### SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE AUc 3 - ACCES ET VOIRIE

##### 1 - Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisantes au regard de la sécurité publique.

##### 2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée.

#### ARTICLE AUc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### 2 - Assainissement

###### - Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public. Lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement non collectif réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.

###### - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain peuvent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou à la récupération des eaux pluviales des toitures sur le terrain peuvent aussi être réalisés. Ces équipements sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il conviendra de prendre toute mesure pour que l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte à la sécurité des usagers des voies.

### **3 - Electricité – Téléphone – Télédistribution**

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

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

Non fixées.

#### **ARTICLE AUc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Implantation libre.

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

Implantation libre.

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

Implantation libre.

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

Non fixées.

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

La hauteur du sommet de la construction par rapport au sol existant ne peut excéder 6 mètres (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est libre.

#### **ARTICLE AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

#### **Règles générales :**

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques destinés à la production d'énergie à partir d'une source renouvelable est autorisée sur tout bâtiment sans restriction.
- Les toitures-terrasses végétalisées sont autorisées sans limitation.

**Règles particulières :**

- Les couvertures seront en tuile terre cuite ou béton, de couleur rouge ou rouge flammé, de genre creuses ou romanes sur des toitures à faible pente. **Tout manquement à cette règle peut entraîner la dépose et le remplacement de la couverture.**
- Les toitures terrasses sont autorisées pour constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles ne constituent pas le mode unique et principal de couverture (surface maximum en couverture terrasse : 30 % de la couverture totale). Elles devront participer, à l'aspect architectural du bâtiment et s'harmoniser avec le bâti environnant. Pour les extensions des bâtiments existants les toitures-terrasses ne devront pas dépasser 30 % de la surface totale de la toiture.
- Pour les vérandas un autre mode de couverture est autorisé.
- Les panneaux solaires sont autorisés.
- Les crépis seront dans les tons de gris, gris-beige ou ocre.
- Les menuiseries seront de teinte discrète.

**ARTICLE AUc 12 - STATIONNEMENT**

Sans objet

**ARTICLE AUc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les constructions nouvelles nécessiteront un accompagnement végétal d'essences locales.

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

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

Sans objet

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

LA ZONE 1Au est insuffisamment équipée pour permettre son utilisation mais son urbanisation est tout de même permise dans les conditions fixées par le règlement. Elle est destinée à devenir zone UG.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1AU 1 - SONT INTERDITS

- Les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs, stockage de produits dangereux ...).
- Les nouveaux bâtiments et extensions à usage agricole (y compris à usage d'élevage).
- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets et de tout bien de consommation inutilisables.
- Les installations de caravanes (soumis à autorisation).
- Les carrières.

#### ARTICLE 1AU 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- L'aménagement et l'extension des activités existantes nuisantes sous conditions que la gêne apportée au voisinage ne soit pas aggravée.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les entrepôts commerciaux dont la surface est inférieure à 200 m<sup>2</sup>.
- Les reconstructions des bâtiments après sinistre.
- Les affouillements et exhaussements du sol jusqu'à 1 m seulement.
- Toute opération d'habitat devra comporter une proportion de logement social au moins égale à 25% du nombre total de logements prévus sur l'emprise du projet concerné. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi à l'entier inférieur, soit :

- 1 à 3 logements projetés.....	pas de logement social
- 4 à 7 logements projetés.....	1 logement social minimum
- 8 à 11 logements projetés.....	2 logements sociaux minimum
- 12 à 15 logements projetés.....	3 logements sociaux minimum
- 16 à 19 logements projetés.....	4 logements sociaux minimum
- 20 à 23 logements projetés.....	5 logements sociaux minimum
- 24 à 27 logements projetés.....	6 logements sociaux minimum
- 28 à 31 logements projetés.....	7 logements sociaux minimum
- à partir de 12 logements projetés.....	8 logements sociaux minimum

- Les annexes à l'habitation de SHOB maximale de 50m<sup>2</sup> et dont la surface bâtie du mur en limite de propriété est inférieure ou égale à 30m<sup>2</sup>.

### SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

##### 1 - Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisantes au regard de la sécurité publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## 2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée.

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

#### 1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 2 - Assainissement

- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain peuvent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou à la récupération des eaux pluviales des toitures sur le terrain peuvent aussi être réalisés. Ces équipements sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il conviendra de prendre toute mesure pour que l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte à la sécurité des usagers des voies.

#### 3 - Electricité – Téléphone – Télédistribution

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

### ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre soit l'aspect de la construction à y édifier, soit la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé.

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de forme simple.

### ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Sauf indications particulières portées au plan de zonage, les bâtiments devront :

- soit être implantés avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement (existant ou futur) des voies ouvertes à la circulation routière,

- soit être implantés à l'alignement (existant ou futur). Dans la bande située entre cet alignement et les 5 mètres de cette limite, la hauteur des bâtiments devra être inférieure ou égale à 4,50m par rapport au terrain naturel.

Pour les terrains situés à l'intersection de deux voies ouvertes à la circulation routière, l'implantation à l'alignement ne pourra se réaliser que sur une seule des deux façades.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Toutefois, lorsque le bâtiment sera implanté en limite, dans la partie de ce bâtiment située entre la limite parcellaire et les 3 m de cette limite tout point de la construction devra être à une hauteur inférieure ou égale à 4,5 m par rapport au terrain naturel.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

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

Implantation libre.

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

Les constructions des annexes indépendantes du bâtiment principal seront limitées à une surface de 50 m<sup>2</sup>.  
Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est libre.

**ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

La hauteur du sommet de la construction par rapport au sol existant ne peut excéder 8 mètres (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). La hauteur des annexes indépendantes sera limitée à 4,5 mètres au sommet de la construction.

**ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

**Règles générales :**

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques destinés à la production d'énergie à partir d'une source renouvelable est autorisée sur tout bâtiment sans restriction.
- Les toitures-terrasses végétalisées sont autorisées sans limitation.

**Règles particulières :**

- Pour les maisons à usage d'habitation et annexes :

- Les couvertures seront en tuile terre cuite ou béton, de couleur rouge ou rouge flammé, de genre creuses ou romanes sur des toitures à faible pente. **Tout manquement à cette règle peut entraîner la dépose et le remplacement de la couverture.**
- Les toitures terrasses sont autorisées pour constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles ne constituent pas le mode unique et principal de couverture (surface maximum en couverture terrasse : 30 % de la couverture totale). Elles devront participer, à l'aspect architectural du bâtiment et s'harmoniser avec le bâti environnant. Pour les extensions des bâtiments existants les toitures-terrasses ne devront pas dépasser 30 % de la surface totale de la toiture.
- Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiments existants ou lorsque des raisons techniques l'imposent des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés dès lors que ce ne sont pas des matériaux précaires.
- Pour les vérandas un autre mode de couverture est autorisé.
- Les panneaux solaires sont autorisés.
- Les châssis encastrés dans le plan de toiture sont autorisés. La surface de châssis ne pourra être supérieure à 10 % de la surface du toit.
- Les crépis seront dans les tons de gris, gris-beige ou ocre.
- Les menuiseries seront de teinte discrète.
- Les abris de jardins sont autorisés s'ils sont discrets et d'aspect en harmonie avec le bâti existant.
- Les clôtures situées en façade seront réalisées :

- soit par un mur bahut en maçonnerie enduite ou en pierre apparente, d'une hauteur maximale de 1,50 mètres.
  - soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 mètres, surmonté d'un grillage, l'ensemble de devant pas dépasser 1,50 mètres.
  - soit par un grillage d'une hauteur maximale de 1,50 mètres, doublé d'une haie vive.
  - soit par une haie vive.
  - Les clôtures situées en limites séparatives seront réalisées :
    - soit par un mur bahut en maçonnerie enduite ou en pierre apparente, d'une hauteur maximale de 2 mètres.
    - soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 mètres, surmonté d'un grillage, l'ensemble de devant pas dépasser 2 mètres.
    - soit par un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublé d'une haie vive.
    - soit par un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.
    - soit par une haie vive.
- Pour les constructions à usage d'activités :
- Les toitures seront en tuile terre cuite ou béton, de couleur rouge ou rouge flammé, de genre romane sur une pente faible. D'autres matériaux tels que plaques de fibre de verre ciment ondulées, teintées brun-rouge pourront être acceptées.
  - Les crépis seront de teinte grise, gris-beige ou ocre et en harmonie avec les bardages.
  - Les bardages seront de teinte discrète, foncée.
  - Les menuiseries seront de teinte discrète.

#### ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques :

- pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.
- pour les autres constructions notamment celles à usage d'activités, il est exigé 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.

#### ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

L'aire de stationnement à l'air libre sera plantée à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

### SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

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

Le C.O.S. applicable est égal à 0,30. Toutefois, il est fixé à 0,50 pour les activités.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de COS.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUi

LA ZONE 1AUi est insuffisamment équipée pour permettre son utilisation mais son urbanisation est tout de même permise dans les conditions fixées par le règlement. Elle est destinée à accueillir des activités artisanales ou commerciales et à devenir zone Ui.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1AUi 1 - SONT INTERDITS

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles liées à la direction et au gardiennage des établissements qui seront contiguës ou intégrées aux bâtiments d'activités.
- Les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs, ...).
- Les campings et caravanings, le stationnement isolé de caravane, les parcs résidentiels de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### ARTICLE 2AUi 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions à usage d'hôtellerie, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureaux et services, de stationnement, de clôtures.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 1AUi 3 - ACCES ET VOIRIE

##### 1 - Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisantes au regard de la sécurité publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès devra être réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

##### 2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée.

#### ARTICLE 1AUi 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 1 - Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### 2 - Assainissement

- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant ou saturé, les aménagements nécessaires au libre écoulement ou à la récupération sur le terrain des eaux pluviales des toitures sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.



Il conviendra de prendre toute mesure pour que l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte à la sécurité des usagers des voies.

### **3 - Electricité – Téléphone – Télédistribution**

Les branchements doivent être établis en souterrain

#### **ARTICLE 1AUi 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non fixées.

#### **ARTICLE 1AUi 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les bâtiments doivent être implantés avec un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite des voies de desserte de la zone. Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres. L'implantation en limite est acceptée.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

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

Implantation libre.

#### **ARTICLE 1AUi 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est libre.

#### **ARTICLE 1AUi 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur du sommet de la construction par rapport au sol existant ne peut excéder 10 mètres.

Cependant une hauteur supérieure pourra être autorisée pour des impératifs techniques liés à l'activité.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

#### **ARTICLE 1AUi 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

#### **Règles générales :**

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques destinés à la production d'énergie à partir d'une source renouvelable est autorisée sur tout bâtiment sans restriction.
- Les toitures-terrasses végétalisées sont autorisées sans limitation.

**Règles particulières :**

- Les toitures seront de couleur uniforme rouge.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les bardages seront de teinte discrète, foncée.
- Les enduits devront être en harmonie avec les bardages et de teinte grise ou ocrée.
- L'emploi de matériaux brillants et réfléchissants (tôles galvanisées, d'aluminium, d'inox) est interdit.
- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives doivent être constituées, soit par des haies vives ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur-bahut, d'une hauteur maximale de 1 m. La hauteur totale de la clôture, quelle que soit sa composition, ne sera pas supérieure à 2 m.
- Des clôtures pleines peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.
- Lorsque l'établissement réalisé nécessitera la création de surfaces de stockage de matériaux, de matières premières, de ferrailles ou de véhicules et carcasses automobiles, toute précaution devra être prise pour que ces surfaces de stockage ne soient pas visibles depuis les voies publiques par la réalisation de haies végétales ou de masques bâtis appropriés.

**ARTICLE 1AUi 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques :

- Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.
- Pour les constructions à usage de commerce, il est exigé 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.
- Pour les dépôts et autres constructions, il est exigé 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.

**ARTICLE 1AUi 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

L'aire de stationnement à l'air libre sera plantée à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

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

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

Non fixé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

**LA ZONE 2AU** est insuffisamment équipée pour permettre son utilisation mais son urbanisation est tout de même permise dans les conditions fixées par le règlement (condition de surface). Elle est destinée à devenir zone UG.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 2AU 1 - SONT INTERDITS

- Toute construction nouvelle et tout aménagement à quelque usage que ce soit, à l'exception de ceux visés à l'article 2AU 2 ci-après.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

#### ARTICLE 2AU 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions et activités existantes, sous condition que la gêne apportée au voisinage ne soit pas aggravée, ainsi que la construction de bâtiments annexes d'une surface inférieure à 30m<sup>2</sup>.
- Les constructions à usage d'habitation, équipement collectif, commerce et artisanat, bureaux et services, clôtures, dans le cadre des opérations mentionnées ci dessous.
- Les constructions ou les ensembles de constructions groupées.
- Les lotissements.
- Les remembrements effectués par les Associations Foncières Urbaines (AFU) destinées à l'implantation des constructions précitées.
- Les occupations ou utilisations du sol devront portées sur des superficies au moins égales à : 2AUa 4000 m<sup>2</sup> : 2AUb 5 000 m<sup>2</sup> : 2AUc 7 000 m<sup>2</sup> et 2AUd 7 000 m<sup>2</sup>. Toutefois, ce seuil de surface ne s'applique pas dans le cas où la surface des parcelles non aménagées ne permet pas d'atteindre ce seuil. Dans ce cas, l'opération devra concerner l'ensemble d'un même reliquat. Dans tous les cas, les opérations projetées devront pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les entrepôts commerciaux dont la surface n'est pas supérieure à 200 m<sup>2</sup>.
- Les reconstructions des bâtiments après sinistre.
- Les affouillements et exhaussements du sol jusqu'à 1 m seulement.
- Toute opération d'habitat devra comporter une proportion de logement social au moins égale à 25% du nombre total de logements prévus sur l'emprise du projet concerné. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi à l'entier inférieur.

- 1 à 3 logements projetés.....	pas de logement social
- 4 à 7 logements projetés.....	1 logement social minimum
- 8 à 11 logements projetés.....	2 logements sociaux minimum
- 12 à 15 logements projetés.....	3 logements sociaux minimum
- 16 à 19 logements projetés.....	4 logements sociaux minimum
- 20 à 23 logements projetés.....	5 logements sociaux minimum
- 24 à 27 logements projetés.....	6 logements sociaux minimum
- 28 à 31 logements projetés.....	7 logements sociaux minimum
- à partir de 12 logements projetés.....	8 logements sociaux minimum

- Les annexes à l'habitation de SHOB maximale de 50m<sup>2</sup> et dont la surface bâtie du mur en limite de propriété est inférieure ou égale à 30m<sup>2</sup>.

**SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE****1 - Accès**

Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisantes au regard de la sécurité publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée.

**ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****1 - Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**2 - Assainissement**

- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain peuvent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou à la récupération des eaux pluviales des toitures sur le terrain peuvent aussi être réalisés. Ces équipements sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il conviendra de prendre toute mesure pour que l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte à la sécurité des usagers des voies.

Dans les zones 2AU(c) et 2AU(d), une étude de sols sera nécessaire pour évaluer les conditions de recueil des eaux pluviales.

**3 - Electricité – Téléphone – Télédistribution**

Les branchements doivent être établis en souterrain.

**ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre soit l'aspect de la construction à y édifier, soit la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé.

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de forme simple.

**ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Sauf indications particulières portées au plan de zonage, les bâtiments devront :

- soit être implantés avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement (existant ou futur) des voies ouvertes à la circulation routière,

- soit être implantés à l'alignement (existant ou futur). Dans la bande située entre cet alignement et les 5 mètres de cette limite, la hauteur des bâtiments devra être inférieure ou égale à 4,50m par rapport au terrain naturel.

Pour les terrains situés à l'intersection de deux voies ouvertes à la circulation routière, l'implantation à l'alignement ne pourra se réaliser que sur une seule des deux façades.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Toutefois, lorsque le bâtiment sera implanté en limite, dans la partie de ce bâtiment située entre la limite parcellaire et les 3 m de cette limite tout point de la construction devra être à une hauteur inférieure ou égale à 4,5 m par rapport au terrain naturel.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

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

Implantation libre.

#### **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Les constructions des annexes indépendantes du bâtiment principal seront limitées à une surface de 50 m<sup>2</sup>.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est libre.

#### **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur du sommet de la construction par rapport au sol existant ne peut excéder 8 mètres (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). La hauteur des annexes indépendantes sera limitée à 4,5 mètres au sommet de la construction.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

#### **ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

#### **Règles générales :**

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques destinés à la production d'énergie à partir d'une source renouvelable est autorisée sur tout bâtiment sans restriction.
- Les toitures-terrasses végétalisées sont autorisées sans limitation.

#### **Règles particulières :**

- Pour les maisons à usage d'habitation, annexes et activités :

- Les couvertures seront en tuile terre cuite ou béton, de couleur rouge ou rouge flammé, de genre creuses ou romanes sur des toitures à faible pente. **Tout manquement à cette règle peut entraîner la dépose et le remplacement de la couverture.**
- Les toitures-terrasses sont autorisées pour constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles ne constituent pas le mode unique et principal de couverture (surface maximum en couverture terrasse : 30 % de la couverture totale). Elles devront participer, à l'aspect architectural du bâtiment et s'harmoniser avec le bâti environnant. Pour les extensions des bâtiments existants les toitures-terrasses ne devront pas dépasser 30 % de la surface totale de la toiture.
- Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiments existants ou lorsque des raisons techniques l'imposent des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés dès lors que ce ne sont pas des matériaux précaires.

- Pour les vérandas un autre mode de couverture est autorisé.
- Les panneaux solaires sont autorisés.
- Les châssis encastrés dans le plan de toiture sont autorisés. La surface de châssis ne pourra être supérieure à 10 % de la surface du toit.
- Les crépis seront dans les tons de gris, gris-beige ou ocre.
- Les menuiseries seront de teinte discrète.
- Les abris de jardins sont autorisés s'ils sont discrets et d'aspect en harmonie avec le bâti existant.
- Les clôtures situées en façade seront réalisées :
  - soit par un mur bahut en maçonnerie enduite ou en pierre apparente, d'une hauteur maximale de 1,50 mètres.
  - soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 mètres, surmonté d'un grillage, l'ensemble de devant pas dépasser 1,50 mètres.
  - soit par un grillage d'une hauteur maximale de 1,50 mètres, doublé d'une haie vive.
  - soit par une haie vive.
- Les clôtures situées en limites séparatives seront réalisées :
  - soit par un mur bahut en maçonnerie enduite ou en pierre apparente, d'une hauteur maximale de 2 mètres.
  - soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 mètres, surmonté d'un grillage, l'ensemble de devant pas dépasser 2 mètres.
  - soit par un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublé d'une haie vive.
  - soit par un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.
  - soit par une haie vive.

#### ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques :

- pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.
- pour les autres constructions notamment celles à usage d'activités, il est exigé 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.

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

L'aire de stationnement à l'air libre sera plantée à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

### SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable est égal à 0,30. Toutefois, il est fixé à 0,50 pour les activités.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de COS.

---

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

---

**A**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

LA ZONE A est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE A 1 - SONT INTERDITS

Toute construction nouvelle et tout aménagement à quelque usage que ce soit, à l'exception de ceux visés à l'article A 2 ci-après.

#### ARTICLE A 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole, y compris les constructions à usage d'habitation liées à l'exploitation agricole.
- L'adaptation, la réfection ou l'extension des habitations existantes sous réserve de ne pas aboutir à un second logement.
- Les constructions et installations à usage d'équipement collectif correspondant aux infrastructures et superstructures d'intérêt général.
- Les créations de bâtiments annexes.
- Les piscines, liées aux constructions à usage d'habitation.
- Les activités agro-touristiques.
- Le camping à la ferme soumis à déclaration à condition qu'il soit lié à une activité permanente.
- La construction d'abris et box pour chevaux et animaux domestiques.
- La construction d'abris de jardin sur propriété non bâtie d'une surface inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> par unité foncière.
- La création de logements ou d'activités non polluantes par transformation du bâti existant, à condition que ce bâti doit représentatif de l'architecture locale et qu'il n'entrave pas les activités agricoles.
- Les clôtures.
- Les exhaussements et affouillements liés à l'activité agricole.
- La reconstruction de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

##### 1 - Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisantes au regard de la sécurité publique.

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

##### 2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée.

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

##### 1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.



Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite publique de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau des constructions ou installations doit être réalisée par captages, forages ou puits particuliers et la distribution doit s'effectuer par l'intermédiaire de canalisations.

Les forages, captages ou puits particuliers doivent être réalisés avant toute demande de permis de construire, et le débit et la qualité des eaux ainsi obtenu devront correspondre à l'usage et à l'importance des activités prévues.

## **2 - Assainissement**

### **- Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public. Lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement non collectif réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.

### **- Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou à la récupération des eaux pluviales des toitures sur le terrain peuvent aussi être réalisés. Ces équipements sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il conviendra de prendre toute mesure pour que l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte à la sécurité des usagers des voies.

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

Non fixées.

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions, assimilables aux bâtiments, doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite des voies routières.

Cependant, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'extension de bâtiments édifiés dans la marge de recul précitée.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Cependant des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'extension de bâtiments édifiés entre la limite parcellaire et les trois mètres précités.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

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

Implantation libre.

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

Non fixée.

**ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur du sommet de la construction par rapport au sol existant ne peut excéder 8 mètres (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).
- Pour les annexes indépendantes, la hauteur est limitée à 4,5 mètres au sommet de la construction.
- Pour les bâtiments à usage d'activités cette hauteur est fixée à 12 mètres sous réserve d'un aménagement paysager permettant une bonne intégration du bâti à l'environnement.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

**ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

**Règles générales :**

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques destinés à la production d'énergie à partir d'une source renouvelable est autorisée sur tout bâtiment sans restriction.
- Les toitures-terrasses végétalisées sont autorisées sans limitation.

**Règles particulières :**

- Les toitures seront de couleur uniforme dans les tons de rouge, vert ou marron.
- La couleur des toitures des extensions de bâtiments sera homogène avec la couleur des toitures du bâti existant.

**- Pour les maisons à usage d'habitation et annexes :**

- Les couvertures seront en tuile terre cuite ou béton, de couleur rouge ou rouge flammé, de genre creuses ou romanes sur des toitures à faible pente. **Tout manquement à cette règle peut entraîner la dépose et le remplacement de la couverture.**
- Les toitures terrasses sont autorisées pour constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles ne constituent pas le mode unique et principal de couverture (surface maximum en couverture terrasse : 30 % de la couverture totale). Elles devront participer, à l'aspect architectural du bâtiment et s'harmoniser avec le bâti environnant. Pour les extensions des bâtiments existants les toitures-terrasses ne devront pas dépasser 30 % de la surface totale de la toiture.
- Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiments existants ou lorsque des raisons techniques l'imposent des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés dès lors que ce ne sont pas des matériaux précaires.
- Pour les vérandas un autre mode de couverture est autorisé.
- Les panneaux solaires sont autorisés.
- Les châssis encastrés dans le plan de toiture sont autorisés. La surface de châssis ne pourra être supérieure à 10 % de la surface du toit.
- Les crépis seront dans les tons de gris, gris-beige ou ocre.
- Les menuiseries seront de teinte discrète.
- Les abris de jardins sont autorisés s'ils sont discrets et d'aspect en harmonie avec le bâti existant.
- Les clôtures situées en façade seront réalisées :
  - soit par un mur bahut en maçonnerie enduite ou en pierre apparente, d'une hauteur maximale de 1,50 mètres.
  - soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 mètres, surmonté d'un grillage, l'ensemble devant pas dépasser 1,50 mètres.
  - soit par un grillage d'une hauteur maximale de 1,50 mètres, doublé d'une haie vive.
  - soit par une haie vive.
- Les clôtures situées en limites séparatives seront réalisées :
  - soit par un mur bahut en maçonnerie enduite ou en pierre apparente, d'une hauteur maximale de 2 mètres.

- soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 mètres, surmonté d'un grillage, l'ensemble de devant pas dépasser 2 mètres.
- soit par un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublé d'une haie vive.
- soit par un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- - soit par une haie vive.

- Pour les constructions à usage agricole :

- Les toitures seront de couleur uniforme dans les tons de rouge, vert ou marron.
- Les toitures des extensions de bâtiments seront homogènes avec le bâti existant (matériau et couleur).
- Les crépis seront de teinte grise ou ocrée.
- Les matériaux utilisés tant en bardage pour les revêtements des façades qu'en couverture doivent être non brillants et non réfléchissants (tôles galvanisées, d'aluminium, d'inox interdites).
- Les clôtures devront être à dominante végétale afin de respecter le caractère naturel des lieux.

**ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

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

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

Les constructions nouvelles nécessiteront un accompagnement végétal d'essences locales.

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

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

Non fixé.

---

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE  
NATURELLE ET FORESTIERE**

---

**N**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

**LA ZONE N** est une zone à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt - notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique - soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE N 1 - SONT INTERDITS**

Toute construction nouvelle et tout aménagement à quelque usage que ce soit, à l'exception de ceux visés à l'article N 2 ci-après.

#### **ARTICLE N 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions et installations à usage d'équipement collectif correspondant aux infrastructures et superstructures d'intérêt général.
- La construction des abris destinés aux animaux sous conditions que la surface maximale n'excède pas 30 m<sup>2</sup> et sous réserve de leur bonne intégration dans le site.
- La construction d'abris de jardin d'une surface inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> par unité foncière.
- Les clôtures.
- La reconstruction de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

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

##### **1 - Accès**

Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisantes au regard de la sécurité publique.

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

##### **2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée.

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

##### **1 - Eau**

Sans objet

##### **2 - Assainissement**

Sans objet

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

Non fixées.

#### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions, assimilables aux bâtiments, doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite des voies routières.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives de la parcelle.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

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

Implantation libre.

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

Non fixée.

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

La hauteur des abris pour animaux ne peut excéder 4 m.

La hauteur des abris de jardin ne peut excéder 2,50 m.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

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

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

##### **Règles générales :**

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.

#### **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

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

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

Les constructions nouvelles nécessiteront un accompagnement végétal d'essences locales.

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

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

Non fixé.