



# COMMUNE DE BONNE

74 380

## Révision N°3 PLAN LOCAL D'URBANISME

*Document pour Approbation – avril 2019*

### 4 – Règlement

*Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération d'approbation du conseil municipal en date du :*

*Le Maire,*



## SOMMAIRE

Dispositions générales p3

### Zones urbaines

Ua : Pôle urbain principal et secteurs historiques de Basse Bonne, Haute Bonne et de Loëx, et densification douce de Haute Bonne p6

Uah1 : Haute-Bonne

Uah2 : Loëx

Uah3 : Basse-Bonne

Ub : Confortement du centre urbain/secteur de transition entre l'urbain et l'habitat résidentiel pavillonnaire, confortement du centre urbain et secteur de mixité fonctionnelle p15

Ub1 : Secteur de mixité des fonctions

Uc : Secteur périphérique d'habitat résidentiel p23

Uc1 : Secteur pavillonnaire de faible densité

Uc2 : Secteur pavillonnaire de densité plus importantes

Uc3 : Secteur pavillonnaire de faible densité avec possibilité d'entrepôts

Ue : Secteur d'équipements publics ou d'intérêt collectif p31

Uxz : Secteur d'activités économiques (ZAE) p34

Uxa : Secteur d'activités artisanales p39

Uxc : Secteur d'activités commerciales/artisanales p45

Uz : Secteur d'infrastructure routière liée à la RD903 p50

### Zones d'urbanisation futures

1AU: Secteur d'urbanisation future à court terme p53

2AU: Secteur d'urbanisation future à long terme p55

### Zone agricole

A : Zone agricole p58

Ac : Secteur ancienne colonie des Marocains

### Zones naturelles

N : Zone naturelle p67

Ns : Secteur naturel sensible

Np: Secteur naturel patrimonial

Nx: Secteur naturel d'activités

Ne: Secteur naturel d'équipements de loisirs et sportifs

### Annexes

Palette végétale, jacobines/tuiles, lexique, Nuancier communal p75

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire de la commune de BONNE

### II : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES OU DANS PLUSIEURS D'ENTRE ELLES

#### II.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pour les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : se référer complémentaires à la pièce « OAP » pour les principes d'aménagement à respecter (opposables par compatibilité). Ces principes sont complémentaires aux dispositions du règlement.

OAP complémentaires au règlement	
Type OAP	Application
OAP sectorielles	Périmètre identifié au document graphique

#### II.2 ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L152-3 du Code de l'urbanisme, les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### II.3 RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT APRES SINISTRE

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de cinq ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

#### II.4 DEMOLITION

Elle est soumise à permis de démolir sur tout le territoire communal par délibération.

#### II.5 CLOTURE

Elle est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire communal par délibération.

#### II.6 CONSTRUCTION EXISTANTE NON CONFORME

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions édictées par le règlement de zone applicable, ne peuvent être autorisés que les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cette construction aux dites règles ou qui sont sans effet à son égard.

#### II.7 REFECTION DE TOITURE NON CONFORME

Sont admises :

- La réfection de toiture non conforme à l'article 11 pour des raisons de sécurité et d'étanchéité.
- La réfection de toiture conduisant à une légère surélévation de la construction uniquement du fait de l'usage des matériaux d'isolation et ce, nonobstant l'application de l'article 10 du règlement de chaque zone.

#### II.8 MODALITÉS DE CALCUL DES RECLS PAR RAPPORT AUX LIMITES

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- Les débordements de toitures jusqu'à 1,20 m
- Les balcons en saillies d'une profondeur inférieure à 1,20 m

Au-delà, le surplus sera pris en compte.

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.



## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### II.9 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables, et ne répondant pas pour partie, aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des adaptations à l'article 5 pourront être instruites, et dans ce cas, la collectivité interrogera l'architecte consultant de la commune.

De plus, en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme :

1. Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions contenues dans le PLU ou dans les règlements de lotissement, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.
2. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés sont fixés à l'article R111-23 du Code de l'urbanisme.
3. Les dispositions des points 1. et 2. ci-dessus ne s'appliquent pas dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, pour les immeubles identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

### II.10 . DÉROGATION VOLUMÉTRIE

Il pourra notamment être dérogé à ces règles dans le cadre de rénovations ou de réhabilitations de constructions et pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,30m.

### II.10 SECURITE DES ACCES

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

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée.

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

Il pourra être imposé la réalisation de voies privées ou tout autre aménagement particulier nécessaire aux conditions de sécurités précitées.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique

### II.11 GESTION DES RISQUES

Toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 10 mètres de l'axe des torrents et cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document).

Le plan de Prévention des Risques est à respecter.

### II.12 PDIPR



## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, **les chemins inscrits au PDIPR** (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et les **sentiers et itinéraires piétonniers repérés au titre de l'article L151-38** doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée

### II.13 STATIONNEMENT

#### **Caractéristiques générales des places de stationnement :**

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, doivent être de 5,00 m x 2,50 m. Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conformes aux normes. Les places sont indépendantes ou autonomes, sauf cas particulier de réhabilitation et pour l'habitat individuel.

#### **Modalités de réalisation :**

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins.

En cas de non respect des dispositions énoncées à l'article 12, il pourra être fait application des dispositions des articles L.123-1-12 et L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme concernant la participation financière des constructeurs, proportionnelle au nombre de places non réalisées.

### **III : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS DE MOINS DE DIX ANS**

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents d'un lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, demeurent applicables concomitamment aux dispositions du PLU durant une période de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Après ce délai, les règles du PLU s'appliquent (article L442-9 du Code de l'Urbanisme).



**ZONE Ua ET SECTEURS Uah1, Uah2 et Uah3 : Pôle urbain principal et sous-secteurs historiques de Haute Bonne, Loëx et Basse Bonne,**  
**SECTEURS Uab1, Uab2 : Densification douce de Haute Bonne**

**ARTICLE UA 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES**

- Les industries,
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les entrepôts
- Les commerces en sous-secteur Uah1
- L'artisanat en sous-secteur Uah1

**Sont notamment interdits les installations suivantes :**

- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- L'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour des campeurs de façon habituelle,
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- l'aménagement d'un golf,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières,
- les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage.
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements (déblais et remblais) du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m

Dans le secteur Uah1, hormis les annexes, les constructions nouvelles sont interdites. La démolition des bâtiments, murs et murets repérés au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite, hors cas de reconstruction à l'identique.

**ARTICLE UA 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**Parmi les constructions et utilisations du sol admises nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises sous conditions :**

- L'artisanat et les commerces s'ils font moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher en Ua et en Uah3. Les extensions en cumulé des commerces existants sont autorisées dans la limite de 50% de l'emprise au sol du bâtiment principal existant à la date d'approbation du PLU.
- L'artisanat et les commerces s'ils font moins de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher en Uah2. Les extensions en cumulé des commerces existants sont autorisées dans la limite de 50% de l'emprise au sol du bâtiment principal existant à la date d'approbation du PLU.
- Les bureaux s'ils font moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les extensions en cumulé des bureaux existants sont autorisées dans la limite de 50% de l'emprise au sol du bâtiment principal existant à la date d'approbation du PLU.
- Pour les activités autorisées : dans la mesure où leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation peuvent induire des nuisances pour le voisinage, ces dernières devront prendre toutes les mesures afin de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.
- Afin de favoriser la mixité urbaine et dans le secteur défini au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme :
  - Les bâtiments à usage d'habitation sont admis sous réserve de réaliser des locaux à usage d'artisanat et de commerce de détail, de service ou à usage d'équipement collectif, en rez-de-chaussée.
  - Dans le cas de l'aménagement de bâtiment existant ou de la reconstruction après démolition d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments existant comprenant une surface à vocation commerciale ou de service, le bâtiment après aménagement devra proposer une surface à vocation d'activité commerciale ou de service au minimum équivalente à la surface commerciale



**ZONE Ua ET SECTEURS Uah1, Uah2 et Uah3 : Pôle urbain principal et sous-secteurs historiques de Haute Bonne, Loëx et Basse Bonne,  
SECTEURS Uab1, Uab2 : Densification douce de Haute Bonne**

existante avant démolition ou réaménagement. Si la surface à vocation commerciale ou de service se trouvait au rez-de-chaussée, la surface équivalente attribuée aux commerces ou aux services devra également se situer en rez-de-chaussée.

- Le changement d'usage ou de destination est interdit.
- Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements locatifs aidés et représentant au minimum 25% des logements réalisés.
- Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation : se référer complémentaires aux dispositions spécifiques si elles existent.
- La réhabilitation, sans limitation de surface de plancher, sans extension des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sous réserve que le changement de destination, la réfection et la restauration gardent le volume et le caractère architectural.
- De plus, les murs et murets repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés et maintenus en bon état. Il sera admis un percement de 3 mètres de large par tènement pour créer un accès si aucun accès n'existe à la parcelle.
- Dans les quartiers d'intérêt historique retenus au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont interdits les toitures terrasses et/ou bioclimatiques, ainsi que les dispositifs extérieurs et/ou visibles liés aux énergies renouvelables.

### **ARTICLE UA 3 – LES ACCES ET LA VOIRIE**

#### **ACCES**

En cas de réalisation de commerces, de bureaux et d'établissements artisanaux, les emplacements nécessaires aux manœuvres de chargement et de déchargement seront réalisés à l'intérieur des lots ou des espaces communs prévus à cet effet.

#### **VOIRIES**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En tout état de cause, pour les opérations de 5 logements et plus ou de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus, la chaussée des voies privées ouvertes au public et des voies publiques nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et leur emprise à 5,5

m. La chaussée pourra être de minimum 2,50 m si la bande de roulement est en sens unique. Les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons d'une largeur d'au moins 1,5 m.

La pente ne pourra être supérieure à 12%.

Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire demi-tour.

### **ARTICLE UA 4 – LA DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **GENERALITES**

Les infrastructures devront être définies dans le cadre du projet et du permis de construire, selon les directives obtenues auprès des services gestionnaires. En tout état de cause, il conviendra de se référer complémentaires aux annexes sanitaires et aux fiches techniques correspondantes.

#### **Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

#### **Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

#### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation, conforme au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales. En tout état de cause, il conviendra de se référer à l'annexe sanitaire „eaux pluviales“ et des fiches techniques correspondantes pour la gestion des eaux pluviales.

La mise en place de caniveaux de récupération en limite et en amont du domaine public est exigée sur les voies privées.



**ZONE Ua ET SECTEURS Uah1, Uah2 et Uah3 : Pôle urbain principal et sous-secteurs historiques de Haute Bonne, Loëx et Basse Bonne,  
SECTEURS Uab1, Uab2 : Densification douce de Haute Bonne**

**Energies et télécommunications :**

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants.

**Télédiffusion :**

Pour toute opération supérieure ou égale à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une parabole collective sera exigée et sera dissimulée par tout moyen adapté.

**Ordures ménagères :**

**Ramassage:**

La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est obligatoire. Les dimensions de cette aire seront conformes aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur.

**Stockage:**

Le stockage des ordures ménagères doit s'effectuer à l'intérieur des volumes bâtis.

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

Sans objet

**ARTICLE UA 6 – LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**IMPLANTATION**

Sauf indication contraire mentionnée au plan ou dans les orientations d'aménagement, si elles existent, les constructions nouvelles (y compris les annexes) seront implantées avec un recul minimum de 3 m des emprises publiques et des voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieur de la zone ou du sous-secteur. La règle s'applique également aux piscines. Le recul est alors mesuré à partir du bord du bassin.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 1m des limites d'emprise des voies publiques et des voies privées existantes et à créer à l'intérieur de la zone ou du sous-secteur.

Hors agglomération, sauf indication contraire mentionnée au plan ou dans les orientations d'aménagement, si elles existent, les constructions (y compris les annexes) devront respecter un recul de : 18 m de l'axe des RD188 et 198 ; 25 m de l'axe des RD903 et 907.

Les extensions mesurées et l'aménagement du bâti existant sont exemptés de ces reculs sous réserve qu'ils n'aggravent pas la sécurité des personnes et qu'ils apportent une qualité architecturale à la construction.

**ARTICLE UA 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICES**

**IMPLANTATION**

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

La construction en limite séparatrice latérale est autorisée sous conditions :

- Soit une construction principale est déjà implantée en limite séparatrice du côté de l'implantation en limite projetée,
- Soit la parcelle voisine du côté de l'implantation en limite projetée est non construite,
- Soit un permis groupé est projeté entre des tènements contigus.

Les constructions annexes<sup>1</sup> du bâtiment principal, peuvent être édifiées jusqu'en limites séparatrices à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel, avant terrassement, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 12 m.

Dans le cas de piscine, le recul est porté à 3 m ; ce recul est mesuré à partir du bord du bassin.

L'ensemble des règles édictées ci-dessus s'applique aux limites extérieures du terrain d'assiette mais aussi aux limites des terrains issus de divisions (lotissements, permis valant division...)

**ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Non réglementé.

<sup>1</sup> le terme annexe correspond à une construction à usage non principal, qui serait plus petite que la construction principale, sans liaison avec elle. Si un local correspondant aux conditions ci-dessus, est accolé à une construction, il ne peut être qualifié d'annexe que s'il est édifié postérieurement à elle.

Une construction sera qualifiée d'annexe accolée si elle répond simultanément à deux conditions : la construction est édifiée postérieurement à une construction existante ; la construction à une surface de plancher inférieure à la construction existante ;





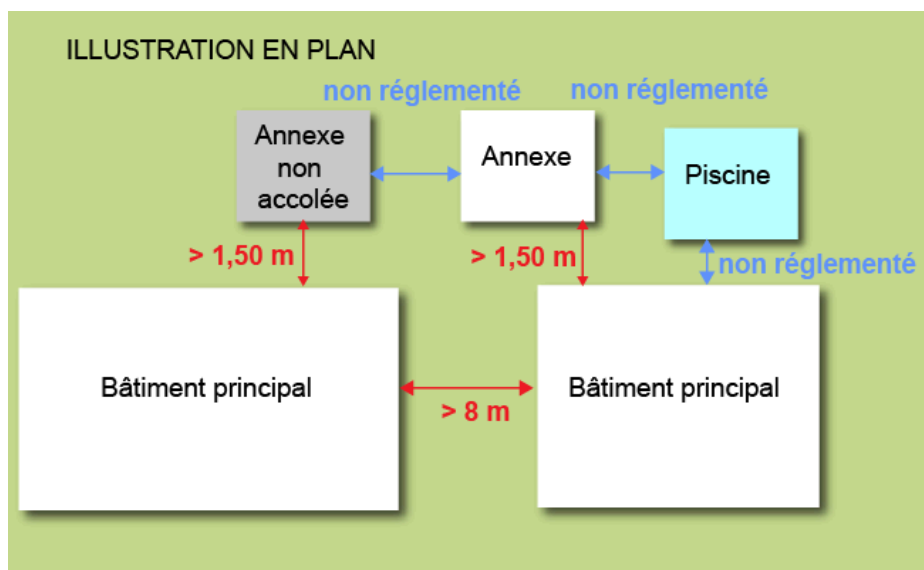
**ZONE Ua ET SECTEURS Uah1, Uah2 et Uah3 : Pôle urbain principal et sous-secteurs historiques de Haute Bonne, Loëx et Basse Bonne,**  
**SECTEURS Uab1, Uab2 : Densification douce de Haute Bonne**

Dans les secteurs Uab1 et Uab2, sauf en cas de constructions mitoyennes, la distance entre deux bâtiments principaux ne pourra pas être inférieure à 8 mètres.

Chaque annexe non accolée doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre cette annexe et la construction principale ne peut être inférieure à 1,50 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- entre une piscine et la construction principale,
- entre annexes.



**ZONE Ua ET SECTEURS Uah1, Uah2 et Uah3 : Pôle urbain principal et sous-secteurs historiques de Haute Bonne, Loëx et Basse Bonne,  
SECTEURS Uab1, Uab2 : Densification douce de Haute Bonne**

**ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Zone Ua et secteurs Uah1 / Uah2 / Uah3 : Non réglementé.

Secteurs Uab1 et Uab2 : l'emprise au sol est limitée à 20% du tènement.

**ARTICLE UA 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Sauf indication contraire portée au plan de zonage et dans les orientations d'aménagement, si elles existent, la hauteur totale des volumes bâtis, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage, ne devra pas excéder :

- En zone Ua :
  - 12 m (à titre indicatif: R+2+C) si toiture à pans.
  - 10 m si toiture terrasse végétalisée
- En sous-secteurs Uah1, Uah2 et Uah3 : 9 m (à titre indicatif: R+1+C)
- En secteur Uab1 : 9 m (à titre indicatif: R+1+C)
- En secteur Uab2 : 7 m (à titre indicatif: R+C)

Cette hauteur peut être majorée de 2,50 m au droit des accès des garages et parkings souterrains exclusivement.

Seules les installations techniques telles que conduits de cheminées, ventilations, chaufferies, ascenseurs, peuvent dépasser ces cotes sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

**ARTICLE UA 11 – L'ASPECT EXTERIEUR**

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**11.1- BATIMENTS REPERES COMME PATRIMONIAUX :**

Le projet de restauration des bâtiments patrimoniaux repérés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme doit respecter l'aspect, les volumes, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.

Les caissons de volet roulant extérieurs sont interdits.

En secteur Uah1, Uah2 et Uah3, la réhabilitation des bâtiments existants doit respecter l'harmonie architecturale bâtie.

**11.2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :**

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,30 m et celle des remblais 1 m et être réalisée en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées

Pour les terrains dont la pente est supérieure ou égale à 15%, la hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,50 m celle des remblais 1,50 m et être réalisée en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées.

Dans les deux cas ci-dessus, les paliers seront limités à 2 et devront être végétalisés. La distance entre les murets, supports à la réalisation des paliers, sera au minimum de 50% de la hauteur du palier le plus haut.

La hauteur des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder 2,50 m sur une largeur maximale de 5,50 m (sur la base du terrain naturel). Les rampes d'accès au sous-sol ne pourront excéder 12%. Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé et les enrochements cyclopéens sont interdits. La finition pierre appareillée est autorisée pour les murs d'une hauteur inférieure à 2 m.

Les constructions implantées en limites séparatrices latérales doivent respecter une unité architecturale des façades et des toitures.

**11.3- OUVERTURE, OUVRAGES EN SAILLIES :**

Les formes et les dimensions des ouvertures, les rapports dimensionnels entre les parties pleines et les ouvertures, les saillies, doivent contribuer à l'harmonie de composition de la façade.

**11.4- FAÇADES DES CONSTRUCTIONS :**

**Teintes:**

La coloration des façades et les éléments de superstructure tels le bardage, doivent respecter les teintes du nuancier communal annexé au présent règlement et disponible en mairie.

Les enseignes doivent être intégrées à la façade,

Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté et leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment.



**ZONE Ua ET SECTEURS Uah1, Uah2 et Uah3 : Pôle urbain principal et sous-secteurs historiques de Haute Bonne, Loëx et Basse Bonne,**  
**SECTEURS Uab1, Uab2 : Densification douce de Haute Bonne**

- En sous-secteur Uah1, les façades principales sur le domaine public devront être conservées à l'identique.

**Aspects :**

Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts sont interdits.

**Composition :**

Les constructions en madrier et en rondins sont interdites.

Les éléments techniques en façades (type blocs de climatisation) sont soumis à autorisation préalable.

Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être de composition identique aux autres façades.

**11.5- TOITURES, ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :**

**Teinte :**

La teinte doit s'harmoniser avec celles existantes (brune ou anthracite) et être compatible avec le nuancier communal annexé au présent règlement et disponible en mairie.

Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté et leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment.

**Typologies**

Toitures à pans :

- les toitures seront à deux pans minimum, y compris pour les annexes non accolées. Dans le cadre d'un projet ou la cohérence d'un quatre pans serait affirmé, ce dernier sera autorisé.
- Les toitures à un pan sont admises pour les annexes accolées et les extensions.
- Les débords de toitures sont obligatoires et ne seront pas inférieurs à 0,80m. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.
- Les pentes seront comprises entre 40 et 80%. Cette règle ne s'applique pas dans le cas des annexes, de traitements architecturaux particuliers (porche, auvent, véranda,...) et dans le cas d'extension de bâti existant ne respectant pas la règle.

Toitures terrasses :

- Sauf cas spécifique développé au paragraphe « composition » ci après, les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont végétalisées et si leur mise en œuvre permet une bonne intégration dans le paysage et l'environnement.
- Les toitures terrasses végétalisées sont interdites dans les secteurs Uah1, Uah2 et Uah3 ainsi que pour les constructions patrimoniales, repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

**Composition :**

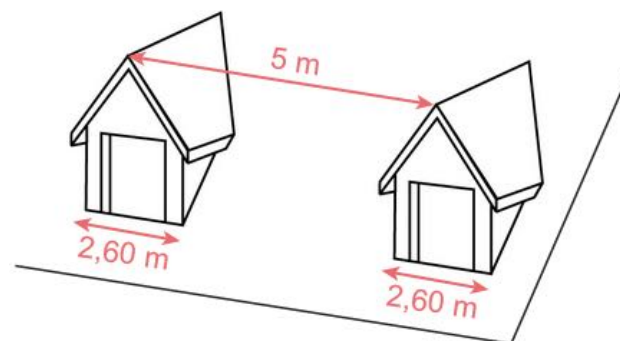
Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites. Toutefois elles peuvent être admises de façon ponctuelle, pour une surface inférieure ou égale à 10% de l'emprise au sol du bâtiment si le projet architectural le justifie.

Les débords de toiture couvrent les balcons et les escaliers extérieurs lorsqu'ils existent. Ils ne doivent pas être inférieurs à 0,8 m, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

Les croupes en proportions harmonieuses avec le volume principal sont autorisées, et ont la même pente que la toiture principale.

Seuls sont autorisés en toiture :

- Les jacobines si leur largeur n'excède pas 2,60 m, espacées d'au moins 5m entre axe (médiante)



*Schéma illustratif (à titre indicatif)*

- Les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan si leur surface n'excède pas 5% du toit, ils peuvent être regroupés en verrière mais sont interdits sur les croupes.





**ZONE Ua ET SECTEURS Uah1, Uah2 et Uah3 : Pôle urbain principal et sous-secteurs historiques de Haute Bonne, Loëx et Basse Bonne,**  
**SECTEURS Uab1, Uab2 : Densification douce de Haute Bonne**

<p><b>HABITAT DANS LE CADRE D'UNE REHABILITATION</b></p> <p><b>pour toute opération supérieure ou égale à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher</b></p>	<p>Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé :</p> <p>1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. A minima il est demandé 2 places par habitation.</p> <p>Les places couvertes ne sont pas exigées. Elles seront autorisées sous réserve qu'elles ne mettent pas en péril la qualité architecturale du bâtiment principal d'habitation.</p> <p>50% des places, en plus des places obligatoires, seront banalisées (destinées aux "visiteurs")</p>
<p><b>EQUIPEMENT</b></p> <p><b>Etablissement d'enseignement du 1er degré.</b></p>	<p>Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé :</p> <p>2 places par classe.</p>
<p><b>Etablissement d'enseignement du 2nd degré.</b></p>	<p>Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé :</p> <p>2 places par classe.</p>
<p><b>Autre équipement</b></p>	<p>Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération</p>

<p><b>ACTIVITES</b></p> <p><b>Bureau -service :</b></p>	<p>Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé :</p> <p>1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher .</p>
---	---

<p><b>Commerce - artisanat de service:</b></p>	<p>Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé :</p> <p>Inférieur à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places.</p> <p>Supérieur à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>
<p><b>Hôtel et résidence</b></p> <p><b>Restaurant</b></p>	<p>Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé :</p> <p>1 place de stationnement par chambre.</p> <p>1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de restaurant (en tenant compte de la surface globale du restaurant)</p>

**Pour les deux-roues / modes doux :**

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé au minimum pour les opérations de 4 logements et plus : un local spécifique fermé ou couvert, et facile d'accès correspondant à 2 m<sup>2</sup> par logement.

Pour les autres constructions, le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

**ARTICLE UA 13 – LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour toute opération supérieure ou égale à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (lotissement ou opération collective), 15% du tènement minimum est affecté à un espace vert, d'un seul tenant, à usage collectif. Ces espaces devront être organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet, présenter une fonction réelle pour les futurs habitants et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès.

30% minimum de la parcelle doit rester perméable à l'eau de pluie

Les plantations sont réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les marges de reculement dégagées par l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques peuvent recevoir des parkings non couverts, voiries,



**ZONE Ua ET SECTEURS Uah1, Uah2 et Uah3 : Pôle urbain principal et sous-secteurs historiques de Haute Bonne, Loëx et Basse Bonne,  
SECTEURS Uab1, Uab2 : Densification douce de Haute Bonne**

espaces verts et bénéficieront d'un traitement paysager par la plantation d'arbustes ou d'arbres d'alignement ne portant pas atteinte à la sécurité publique.

**ARTICLE UA 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

**ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.



### **ARTICLE UB 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES**

- Les industries
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les entrepôts,
- Les commerces en secteur Ub.

#### **Sont notamment interdits les installations suivantes :**

- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- L'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour des campeurs de façon habituelle,
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- l'aménagement d'un golf,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières,
- les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage.
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements (déblais et remblais) du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m

### **ARTICLE UB 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Parmi les constructions et utilisations du sol admises nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises sous conditions :**

- Les bureaux s'ils font moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher (y compris les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU)
- Les commerces en sous-secteur Ub1 s'ils font moins de 150 m<sup>2</sup>.
- Les extensions de moins de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher des commerces et locaux commerciaux et artisanaux préexistants.
- Pour les activités autorisées : dans la mesure où leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation peuvent induire des nuisances pour le voisinage, ces dernières devront prendre toutes les mesures afin de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.
- Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements locatifs aidés et représentant au minimum 25% des logements réalisés.
- Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation : se référer complémentaires aux dispositions spécifiques si elles existent.
- La réhabilitation, sans limitation de surface de plancher, sans extension des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sous réserve que le changement de destination, la réfection et la restauration gardent le volume et le caractère architectural.
- La démolition des bâtiments, murs et murets repérés au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite, hors cas de reconstruction à l'identique.

### **ARTICLE UB 3 – LES ACCES ET LA VOIRIE**

#### **ACCES**

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée avec une pente maximale de 5% sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la chaussée de la voie publique.

En cas de réalisation de bureaux et d'établissements artisanaux, les emplacements nécessaires aux manœuvres de chargement et de déchargement seront réalisés à l'intérieur des lots ou des espaces communs prévus à cet effet.

#### **VOIRIES**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En tout état de cause, pour les opérations de 5 logements et plus ou de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus, la chaussée des voies privées ouvertes au public et des voies publiques nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et leur emprise à 5,5 m. La chaussée pourra être de minimum 2,50 m si la bande de roulement est en sens unique. Les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons d'une largeur d'au moins 1,5 m.

La pente ne pourra être supérieure à 12%.

Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire demi-tour.

### **ARTICLE UB 4 – LA DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **GENERALITÉS**

Les infrastructures devront être définies dans le cadre du projet et du permis de construire, selon les directives obtenues auprès des services gestionnaires. En tout état de cause, il conviendra de se référer complémentaires aux annexes sanitaires et aux fiches techniques correspondantes.

#### **Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

#### **Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

#### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation, conforme au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales. En tout état de cause, il conviendra de se référer à l'annexe sanitaire „eaux pluviales“ et des fiches techniques correspondantes pour la gestion des eaux pluviales.

La mise en place de caniveaux de récupération en limite et en amont du domaine public est exigée sur les voies privées.

#### **Energies et télécommunications :**

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants.

#### **Télédiffusion :**

Pour toute opération supérieure ou égale à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une parabole collective sera exigée et sera dissimulée par tout moyen adapté.

#### **Ordures ménagères :**

##### **Ramassage:**

La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est obligatoire. Les dimensions de cette aire seront conformes aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur.

##### **Stockage:**

Le stockage des ordures ménagères doit s'effectuer à l'intérieur des volumes bâtis.





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

Sans objet

### **ARTICLE UB 6 – LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **IMPLANTATION**

Sauf indication contraire mentionnée au plan ou dans les orientations d'aménagement, si elles existent, les constructions nouvelles (y compris les annexes) seront implantées avec un recul minimum de 4 m des emprises publiques et 3 m des voies privées ouvertes au public, réalisées à l'intérieur de la zone. La règle s'applique également aux piscines. Le recul est alors mesuré à partir du bord du bassin.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 1m des limites d'emprise des voies publiques et des voies privées existantes et à créer à l'intérieur de la zone.

Hors agglomération, sauf indication contraire mentionnée au plan ou dans les orientations d'aménagement, si elles existent les constructions (y compris les annexes) devront respecter un recul de : 18 m de l'axe des RD188 et 198 ; 25 m de l'axe des RD903 et 907. Les extensions mesurées et l'aménagement du bâti existant sont exemptés de ces reculs sous réserve qu'ils n'aggravent pas la sécurité des personnes et qu'ils apportent une qualité architecturale à la construction.

### **ARTICLE UB 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICES**

#### **IMPLANTATION**

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

Les constructions annexes<sup>2</sup> du bâtiment principal, peuvent être édifiées jusqu'en limites séparatrices à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m par rapport

<sup>2</sup> le terme annexe correspond à une construction à usage non principal, qui serait plus petite que la construction principale, sans liaison avec elle. Si un local correspondant aux conditions ci-dessus, est accolé à une construction, il ne peut être qualifié d'annexe que s'il est édifié postérieurement à elle. Une construction sera qualifiée d'annexe accolée si elle répond

au terrain naturel, avant terrassement, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 12 m.

Dans le cas de piscine, le recul est porté à 3 m ; ce recul est mesuré à partir du bord du bassin.

L'ensemble des règles édictées ci-dessus s'applique aux limites extérieures du terrain d'assiette mais aussi aux limites des terrains issus de divisions (lotissements, permis valant division...)

### **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Sauf indication contraire indiquée au plan, et les orientations d'aménagement si elles existent, une distance minimum de 8 m doit être respectée entre deux bâtiments principaux non contigus.

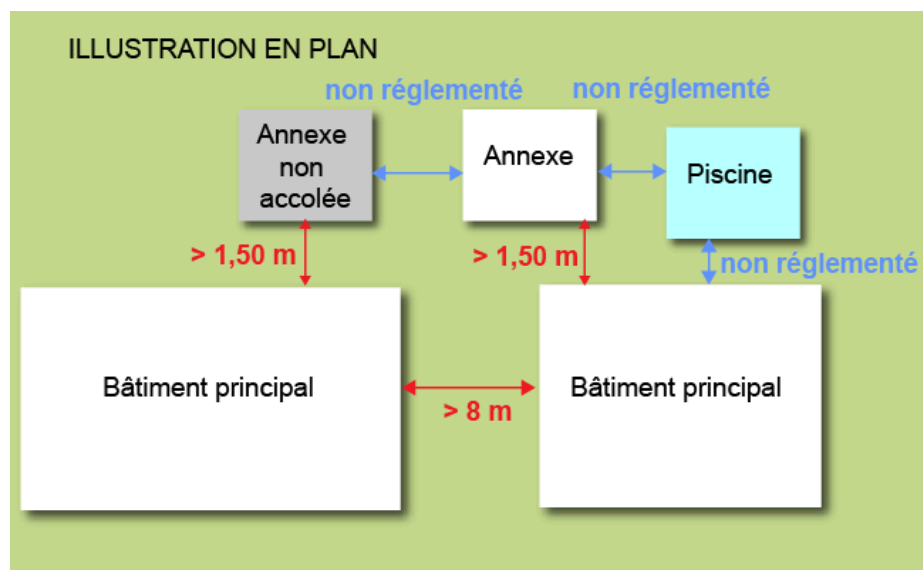
Chaque annexe non accolée doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre cette annexe et la construction principale ne peut être inférieure à 1,50 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- entre une piscine et la construction principale,
- entre annexes.

simultanément à deux conditions : la construction est édifiée postérieurement à une construction existante ; la construction à une surface de plancher inférieure à la construction existante.





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

Le CES est limité à 0,23.

Le CES ne s'applique pas aux stationnements aériens

#### **ARTICLE UB 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Sauf indication mentionnée au plan et dans les orientations d'aménagement, si elles existent, la hauteur totale des volumes bâtis, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage, ne devra pas excéder :

- 9 m si toiture à pans
- 7 m si toiture terrasse végétalisée

Cette hauteur peut être majorée de 2,50 m au droit des accès des garages et parkings souterrains exclusivement.

Seules les installations techniques telles que conduits de cheminées, ventilations, chaufferies, ascenseurs, peuvent dépasser ces cotes sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

#### **ARTICLE UB 11 – L'ASPECT EXTERIEUR**

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

##### **11.1- BATIMENTS REPERES COMME PATRIMONIAUX :**

Le projet de restauration doit respecter l'aspect, les volumes, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.

##### **11.2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :**

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,30 m et celle des remblais 1 m et être réalisée en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées

Pour les terrains dont la pente est supérieure ou égale à 15%, la hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,50 m et celle des remblais 1,50 m et être réalisée en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées.

Dans les deux cas ci-dessus, les paliers seront limités à 2 et devront être végétalisés. La distance entre les murets, supports à la réalisation des paliers, sera au minimum de 50% de la hauteur du palier le plus haut.

La hauteur des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder 2,50 m sur une largeur maximale de 5,50 m (sur la base du terrain naturel). Les rampes d'accès au sous-sol ne pourront excéder 12%. Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé et les enrochements cyclopéens sont interdits. La finition pierre appareillée est autorisée pour les murs d'une hauteur inférieure à 2 m.

##### **11.3- OUVERTURE, OUVRAGES EN SAILLIES :**

Les formes et les dimensions des ouvertures, les rapports dimensionnels entre les parties pleines et les ouvertures, les saillies, doivent contribuer à l'harmonie de composition de la façade.

#### **11.4- FAÇADES DES CONSTRUCTIONS :**

##### **Teintes:**

La coloration des façades et les éléments de superstructure, tels le bardage, doivent respecter les teintes du nuancier communal annexé au présent règlement et disponible en mairie.

Les enseignes doivent être intégrées à la façade.

Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté et leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment.

##### **Aspects :**

Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts sont interdits.

##### **Composition:**

Les constructions en madrier et en rondins sont interdites, sauf pour les annexes.

Les éléments techniques en façades (type blocs de climatisation) sont soumis à autorisation préalable.

Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être de composition identique aux autres façades.

#### **11.5- TOITURES,-ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :**

##### **Teinte :**

La teinte doit s'harmoniser avec celles existantes (de teinte rouge vieilli, brune ou anthracite) et être compatible avec le nuancier communal annexé au présent règlement et disponible en mairie.

Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté et leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment.

##### **Typologies**

Toitures à pans :

- les toitures seront à deux pans minimum, y compris pour les annexes non accolées. Dans le cadre d'un projet ou la cohérence d'un quatre pans serait affirmé, ce dernier sera autorisé.
- Les toitures à un pan sont admises pour les annexes accolées et les extensions.
- Les débords de toitures sont obligatoires et ne seront pas inférieurs à 0,80m. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.
- Les pentes seront comprises entre 40 et 80%. Cette règle ne s'applique pas dans le cas des annexes, de traitements architecturaux particuliers (porche, auvent, véranda,...) et dans le cas d'extension de bâti existant ne respectant pas la règle.

Toitures terrasses :

- Sauf cas spécifique développé au paragraphe « composition » ci après, les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont végétalisées et si leur mise en œuvre permet une bonne intégration dans le paysage et l'environnement.
- Les toitures terrasses végétalisées sont interdites pour les constructions patrimoniales repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

##### **Composition:**

Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites. Toutefois elles peuvent être admises de façon ponctuelle, pour une surface inférieure ou égale à 10% de l'emprise au sol du bâtiment si le projet architectural le justifie.

Les débords de toiture couvrent les balcons et les escaliers extérieurs lorsqu'ils existent. Ils ne doivent pas être inférieurs à 0,8 m, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

Les croupes en proportions harmonieuses avec le volume principal sont autorisées, et ont la même pente que la toiture principale.

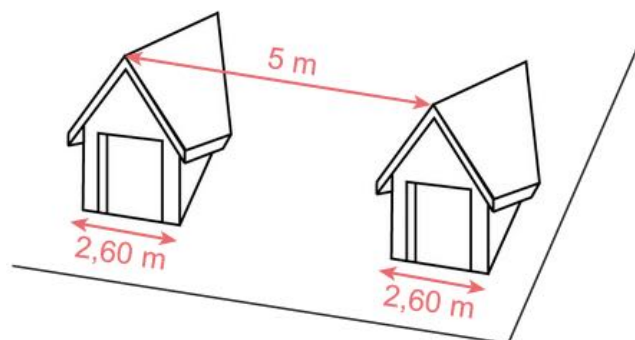
Seuls sont autorisés en toiture:

- Les jacobines si leur largeur n'excède pas 2,60 m, espacées d'au moins 5m entre axe (médiane)



**ZONE Ub** : Confortement du centre urbain / secteur de transition entre l'urbain et l'habitat résidentiel pavillonnaire

**Secteur Ub1** : Confortement du centre urbain / secteur de mixité fonctionnelle



*Schéma illustratif (à titre indicatif)*

- Les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan si leur surface n'excède pas 5% du toit, ils peuvent être regroupés en verrière mais sont interdits sur les croupes.
- Les annexes techniques sous réserve qu'elles fassent l'objet d'un habillage et d'une intégration soignée.
- Les outeaux sont interdits

**Aspects**

Les couvertures végétalisées sont autorisées pour les toitures à pans.

Dans les autres cas, l'aspect des couvertures doit être de type tuile ou ardoise. Les tuiles de type „provençales“ sont interdites.

Les toitures en verre et matériaux translucides seront autorisées si leur superficie totale ne dépasse pas les 15% de la surface totale du toit.

L'usage des panneaux solaires, en toiture, est autorisé si ces derniers respectent la pente générale du toit. Ils seront de teinte sombre et mate en harmonie avec le toit. Cette règle ne s'applique pas aux annexes dont la superficie en verre et matériaux translucides n'est pas limitée.

Les accidents de toitures en bac acier, ou en matériaux autres que la tuile, pourront être tolérés, sous réserve qu'ils soient en nombre limité et respectent une unité architecturale.

**11.6- PUBLICITE:**

Les enseignes seront conformes aux dispositions réglementaires en vigueur dans la commune.

**11.7- CLOTURES, HAIES, DES CONSTRUCTIONS :**

**Hauteur :**

Les clôtures ne sont pas souhaitées. Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 2m en limite comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas, la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60 m.

**Composition :**

Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie de forme simple. Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les clôtures ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies étroites. Pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale des clôtures situées à moins de 25 m de l'axe des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est fixée à 0,60 m.

**ARTICLE UB 12 – LE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques pour garantir la sécurité des usagers, il est exigé :

Pour chaque habitation, une entrée privative hors clôture encore appelée sas non-clos, qui doit être prévue avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public.

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

En outre, se référer aux dispositions complémentaires contenues dans les orientations d'aménagement si elles existent.

<b>HABITAT NEUF</b>	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé : 1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher. A minima il est demandé 2 places par logement dont un minimum de 50% couvert.
---------------------	---





réelle pour les futurs habitants et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès.

30% minimum de la parcelle doit rester perméable à l'eau de pluie

Les plantations sont réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les marges de reculement dégagées par l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques peuvent recevoir des parkings non couverts, voiries, espaces verts et bénéficieront d'un traitement paysager par la plantation d'arbustes ou d'arbres d'alignement ne portant pas atteinte à la sécurité publique.

#### **ARTICLE UB 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

#### **ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants



**ZONE U<sub>c</sub>** : habitat résidentiel

**ET SECTEURS U<sub>c1</sub>** : habitat pavillonnaire, **U<sub>c2</sub>** : habitat intermédiaire, **U<sub>c3</sub>** : habitat pavillonnaire + entrepôts

### **ARTICLE UC 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES**

- Les industries
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les entrepôts (sauf U<sub>c3</sub> sous les conditions de l'article 2)
- Les commerces et l'artisanat de détail
- L'hébergement hôtelier.

#### **Sont notamment interdits les installations suivantes :**

- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- L'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour des campeurs de façon habituelle,
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- l'aménagement d'un golf,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières,
- les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage.
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements (déblais et remblais) du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m

### **ARTICLE UC 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Parmi les constructions et utilisations du sol admises nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises sous conditions :**

- les bureaux s'ils font moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (y compris les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU)
- Les extensions de 50% d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol des commerces préexistants,
- les entrepôts en U<sub>c3</sub> s'ils font moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et l'extension de ces entrepôts, en une seule fois, dans la limite de 20% de la surface de plancher.
- en U<sub>c1</sub> et U<sub>c2</sub>, l'extension, dans la limite de 20% de la surface de plancher initiale, et en une seule fois, des entrepôts existants à la date d'approbation de la révision générale du PLU.
- Pour les activités autorisées : dans la mesure où leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation peuvent induire des nuisances pour le voisinage, ces dernières devront prendre toutes les mesures afin de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.
- Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements locatifs aidés et représentant au minimum 25% des logements réalisés.
- Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation : se référer complémentairement aux dispositions spécifiques si elles existent.
- Les modifications des éléments paysagers protégés inscrits au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur les plans graphiques feront l'objet d'une autorisation préalable. En cas d'intervention les détruisant tout ou partiellement, une reconstitution avec espèces identiques des éléments paysagers est obligatoire.
- La réhabilitation, sans limitation de surface de plancher, sans extension des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sous réserve que le changement de destination, la réfection et la restauration gardent le volume et le caractère architectural.



**ZONE U<sub>c</sub> : habitat résidentiel**  
**ET SECTEURS U<sub>c1</sub> : habitat pavillonnaire, U<sub>c2</sub> : habitat intermédiaire, U<sub>c3</sub> : habitat pavillonnaire + entrepôts**

- La démolition des bâtiments, murs et murets repérés au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite, hors cas de reconstruction à l'identique.
- 

**DANS LES SECTEURS IDENTIFIÉES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 CODE DE L'URBANISME POUR LA PROTECTION DES TERRAINS CULTIVÉS EN ZONE URBAINE :**

Seuls sont autorisés les travaux d'entretien et de gestion liés aux éléments paysagers et cultivés identifiés par la trame.

**ARTICLE UC 3 – LES ACCES ET LA VOIRIE**

**DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE PUBLIQUE EN MATIERE D'ACCES ROUTIER**

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée.

**ACCES**

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée avec une pente maximale de 5% sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la chaussée de la voie publique.

En cas de réalisation de bureaux et d'établissements artisanaux, les emplacements nécessaires aux manœuvres de chargement et de déchargement seront réalisés à l'intérieur des lots ou des espaces communs prévus à cet effet.

**VOIRIES**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En tout état de cause, pour les opérations de 5 logements et plus ou de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus, la chaussée des voies privées ouvertes au public et des voies publiques nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et leur emprise à 5,5 m. La chaussée pourra être de minimum 2,50 m si la bande de roulement est en sens unique. Les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons d'une largeur d'au moins 1,5 m.

La pente ne pourra être supérieure à 12%.

Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire demi-tour.

**ARTICLE UC 4 – LA DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

**GENERALITES**

Les infrastructures devront être définies dans le cadre du projet et du permis de construire, selon les directives obtenues auprès des services gestionnaires. En tout état de cause, il conviendra de se référer complémentirement aux annexes sanitaires et aux fiches techniques correspondantes.

**Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

**Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et occasionnant des rejets d'eaux usées, doit être raccordé au réseau public d'assainissement. En cas de non-possibilité de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur pourra être accepté conformément aux annexes sanitaires du PLU et sous réserves de l'avis du SPANC. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, collecteurs d'eaux pluviales, est interdite. Les dispositifs d'assainissement doivent être conformes aux règlements des services de l'assainissement collectif et non collectif

**Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation, conforme au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales. En tout état de cause, il conviendra de se référer à l'annexe sanitaire „eaux pluviales“ et des fiches techniques correspondantes pour la gestion des eaux pluviales.

La mise en place de caniveaux de récupération en limite et en amont du domaine public est exigée sur les voies privées.





**ZONE U c** : habitat résidentiel

**ET SECTEURS U c1** : habitat pavillonnaire, **U c2** : habitat intermédiaire, **U c3** : habitat pavillonnaire + entrepôts

### **Energies et télécommunications :**

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants.

### **Télédiffusion :**

Pour toute opération supérieure ou égale à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une parabole collective sera exigée et dissimulée par tout moyen adapté.

### **Ordures ménagères :**

#### **Ramassage:**

La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est obligatoire. Les dimensions de l'aire seront conformes aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur.

#### **Stockage:**

Le stockage des ordures ménagères doit s'effectuer à l'intérieur des volumes bâtis.

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

Sans objet

### **ARTICLE UC 6 – LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **IMPLANTATION**

Sauf indication contraire mentionnée au plan et les orientations d'aménagement, si elles existent, les constructions nouvelles (y compris les annexes) seront implantées avec un recul minimum de 4 m des emprises publiques et 3 m des voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieur de la zone ou du secteur. La règle s'applique également aux piscines. Le recul est alors mesuré à partir du bord du bassin.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 1 m des limites d'emprise des voies publiques et des voies privées existantes et à créer à l'intérieur de la zone ou du sous-secteur.

Hors agglomération, sauf indication contraire mentionnée au plan et les orientations d'aménagement, si elles existent, les constructions (y compris les annexes) devront respecter un recul de : 18 m de l'axe des RD188 et 198 ; 25 m de l'axe des RD903 et 907. Les extensions mesurées et l'aménagement du bâti existant sont exemptés de ces reculs sous réserve qu'ils n'aggravent pas la sécurité des personnes et qu'ils apportent une qualité architecturale à la construction.

### **ARTICLE UC 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICES**

#### **IMPLANTATION**

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

Les constructions annexes<sup>3</sup> du bâtiment principal, peuvent être édifiées jusqu'en limites séparatrices à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel, avant terrassement, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 12 m.

Dans le cas de piscine, le recul est porté à 3 m ; ce recul est mesuré à partir du bord du bassin.

L'ensemble des règles édictées ci-dessus s'appliquant aux limites extérieures du terrain d'assiette mais aussi aux limites des terrains issus de divisions (lotissements, permis valant division...)

<sup>3</sup> le terme annexe correspond à une construction à usage non principal, qui serait plus petite que la construction principale, sans liaison avec elle. Si un local correspondant aux conditions ci-dessus, est accolé à une construction, il ne peut être qualifié d'annexe que s'il est édifié postérieurement à elle.

Une construction sera qualifiée d'annexe accolée si elle répond simultanément à deux conditions : la construction est édifiée postérieurement à une construction existante ; la construction à une surface de plancher inférieure à la construction existante



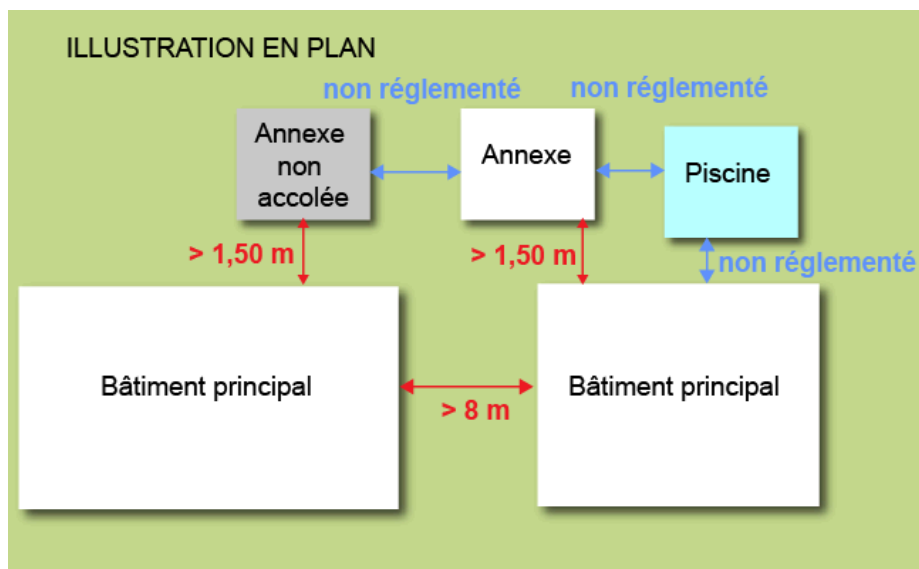
**ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Sauf indication contraire indiquée au plan, et les orientations d'aménagement si elles existent, une distance minimum de 8 m doit être respectée entre deux bâtiments principaux non contigus.

Chaque annexe non accolée doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre cette annexe et la construction principale ne peut être inférieure à 1,50 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- entre une piscine et la construction principale,
- entre annexes.



**ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

U<sub>c1</sub> et U<sub>c3</sub> : Le CES est limité à 0,15.

U<sub>c2</sub> : Le CES est limité à 0,20.

Dans les secteurs U<sub>c2</sub> et U<sub>c3</sub>, le CES ne s'applique pas aux stationnements aériens

**ARTICLE UC 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Sauf indication contraire mentionnée au plan et dans les orientations d'aménagement, si elles existent, la hauteur totale des volumes bâtis, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faitage, ne devra pas excéder :

- 9 m si toiture à pans.
- 7 m si toiture terrasse végétalisée
- secteur U<sub>c1</sub> : 6 m si toiture terrasse végétalisée

Cette hauteur peut être majorée de 2,50 m au droit des accès des garages et parkings souterrains exclusivement.

Seules les installations techniques telles que conduits de cheminées, ventilations, chaufferies, ascenseurs, peuvent dépasser ces cotes sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

**ARTICLE UC 11 – L'ASPECT EXTERIEUR**

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**11.1- RESTAURATION DES BATIMENTS REPERES COMME PATRIMONIAUX :**

Le projet de restauration doit respecter l'aspect, les volumes, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.

**11.2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :**

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,30 m et celle des remblais 1 m et être réalisée en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées



Pour les terrains dont la pente est supérieure ou égale à 15%, la hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,50 m et celle des remblais 1,50 m et être réalisée en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées.

Dans les deux cas ci-dessus, les paliers seront limités à 2 et devront être végétalisés. La distance entre les murets, supports à la réalisation des paliers, sera au minimum de 50% de la hauteur du palier le plus haut.

La hauteur des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder 2,50 m sur une largeur maximale de 5,50 m (sur la base du terrain naturel). Les rampes d'accès au sous-sol ne pourront excéder 12%. Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé et les enrochements cyclopéens sont interdits. La finition pierre appareillée est autorisée pour les murs d'une hauteur inférieure à 2 m.

#### **11.3- OUVERTURE, OUVRAGES EN SAILLIES :**

Les formes et les dimensions des ouvertures, les rapports dimensionnels entre les parties pleines et les ouvertures, les saillies, doivent contribuer à l'harmonie de composition de la façade.

#### **11.4- FAÇADES DES CONSTRUCTIONS :**

##### **Teintes:**

La coloration des façades et des éléments de superstructures, tels le bardage, doivent respecter les teintes du nuancier communal annexé au présent règlement et disponible en mairie.

Les enseignes doivent être intégrées à la façade,

Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté et leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment.

##### **Aspects :**

Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts sont interdits.

##### **Composition:**

Les éléments techniques en façades (type blocs de climatisation) sont soumis à autorisation préalable.

Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être de composition identique aux autres façades.

#### **11.5- TOITURES, ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :**

##### **Teinte :**

La teinte doit s'harmoniser avec celles existantes (de teinte rouge vieilli, brune ou anthracite) et être compatible avec le nuancier communal annexé au présent règlement et disponible en mairie.

Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté et leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment.

##### **Typologies**

Toitures à pans :

- les toitures seront à deux pans minimum, y compris pour les annexes non accolées. Dans le cadre d'un projet ou la cohérence d'un quatre pans serait affirmé, ce dernier sera autorisé.
- Les toitures à un pan sont admises pour les annexes accolées et les extensions.
- Les débords de toitures sont obligatoires et ne seront pas inférieurs à 0,80m. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.
- Les pentes seront comprises entre 40 et 80%. Cette règle ne s'applique pas dans le cas des annexes, de traitements architecturaux particuliers (porche, auvent, véranda,...) et dans le cas d'extension de bâti existant ne respectant pas la règle.

Toitures terrasses :

- Sauf cas spécifique développé au paragraphe « composition » ci après, les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont végétalisées et si leur mise en œuvre permet une bonne intégration dans le paysage et l'environnement.
- Les toitures terrasses végétalisées sont interdites pour les constructions patrimoniales repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

##### **Composition:**

Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites. Toutefois elles peuvent être admises de façon ponctuelle, pour une surface inférieure ou égale à 10% de l'emprise au sol du bâtiment si le projet architectural le justifie.

Les débords de toiture couvrent les balcons et les escaliers extérieurs lorsqu'ils existent. Ils ne doivent pas être inférieurs à 0,8 m, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

## ZONE U<sub>c</sub> : habitat résidentiel

ET SECTEURS U<sub>c1</sub> : habitat pavillonnaire, U<sub>c2</sub> : habitat intermédiaire, U<sub>c3</sub> : habitat pavillonnaire + entrepôts

Les croupes en proportions harmonieuses avec le volume principal sont autorisées, et ont la même pente que la toiture principale.

Seuls sont autorisés en toiture:

- Les jacobines si leur largeur n'excède pas 2,60 m, espacées d'au moins 5m entre axe (médiante)

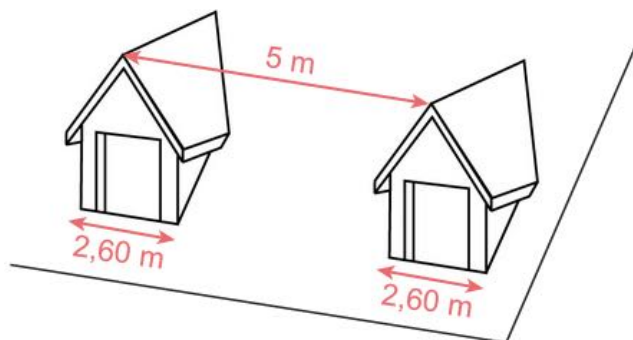


Schéma illustratif (à titre indicatif)

- Les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan si leur surface n'excède pas 5% du toit, ils peuvent être regroupés en verrière mais sont interdits sur les croupes.
- Les annexes techniques sous réserve qu'elles fassent l'objet d'un habillage et d'une intégration soignée.
- Les outeaux sont interdits

### Aspects

Les couvertures végétalisées sont autorisées pour les toitures à pans.

Dans les autres cas, l'aspect des couvertures doit être de type tuile ou ardoise. Les tuiles de type „provençales“ sont interdites.

Les toitures en verre et matériaux translucides seront autorisées si leur superficie totale ne dépasse pas les 15% de la surface totale du toit. Cette règle ne s'applique pas aux annexes dont la superficie des toitures en verre et matériaux translucides n'est pas limitée.

L'usage des panneaux solaires, en toiture, est autorisé si ces derniers respectent la pente générale du toit. Ils seront de teinte sombre et mate en harmonie avec le toit.

Les accidents de toitures en bac acier, ou en matériaux autres que la tuile, pourront être tolérés sous réserve qu'ils soient en nombre limité et respectent une unité architecturale.

### 11.6- PUBLICITE:

Les enseignes seront conformes aux dispositions réglementaires en vigueur dans la commune.

### 11.7- CLOTURES, HAIES, DES CONSTRUCTIONS :

#### Hauteur :

Les clôtures ne sont pas souhaitées. Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 2 m en limite comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas, la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60 m.

#### Composition :

Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie de forme simple. Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les clôtures ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies étroites. Pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale des clôtures situées à moins de 25 m de l'axe des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est fixée à 0,60 m.

### ARTICLE UC 12 – LE STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques pour garantir la sécurité des usagers, il est exigé :

Pour chaque habitation, une entrée privative hors clôture encore appelée sas non-clos, qui doit être prévue avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public.

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



**ZONE U c** : habitat résidentiel

**ET SECTEURS U c1** : habitat pavillonnaire, **U c2** : habitat intermédiaire, **U c3** : habitat pavillonnaire + entrepôts

<p><b>HABITAT NEUF</b></p> <p><b>Sauf indications contraires signalées par le PPR, pour toute opération supérieure ou égale à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher</b></p>	<p>Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé :</p> <p>1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher . A minima il est demandé 2 places par logement dont un minimum de 50% couvert.</p> <p>En cas d'opérations de plus de 800m<sup>2</sup> de surface de plancher ou/et de plus de 8 logements, au moins la moitié des stationnements en sous-sols ne doivent pas être clos.</p> <p>50% des places, en plus des places obligatoires, seront banalisées (destinées aux "visiteurs"). Les places dédiées aux visiteurs doivent être identifiées et accessibles depuis le domaine public.</p>
<p><b>HABITAT DANS LE CADRE D'UNE REHABILITATION</b></p> <p><b>pour toute opération supérieure ou égale à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher</b></p>	<p>Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé :</p> <p>1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. A minima il est demandé 2 places par logement.</p> <p>Les places couvertes ne sont pas exigées. Elles seront autorisées sous réserve qu'elles ne mettent pas en péril la qualité architecturale du bâtiment principal d'habitation.</p> <p>50% des places, en plus des places obligatoires, seront banalisées (destinées aux "visiteurs").</p>
<p><b>EQUIPEMENT</b></p>	<p>Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En</p>

<p><b>Etablissement d'enseignement du 1er degré.</b></p>	<p>tout état de cause, il est exigé : 2 places par classe.</p>
<p><b>Etablissement d'enseignement du 2nd degré.</b></p>	<p>Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé : 2 places par classe.</p>
<p><b>Autre équipement</b></p>	<p>Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.</p>
<p><b>ACTIVITES</b> <b>Bureau - service :</b></p>	<p>Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé : 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>
<p><b>Artisanat de service:</b></p>	<p>Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé : Inférieure à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places. Supérieure à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>

**Pour les deux-roues / modes doux :**

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé au minimum pour les opérations de 4 logements et plus : un local spécifique fermé ou couvert, et facile d'accès correspondant à 2 m<sup>2</sup> par logement.

Pour les autres constructions, le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

**ARTICLE UC 13 – LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour toute opération supérieure ou égale à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (lotissement ou opération collective), 15% du tènement minimum est affecté à un espace vert, d'un seul tenant, à usage collectif. Ces espaces devront être



**ZONE U<sub>c</sub> : habitat résidentiel**

**ET SECTEURS U<sub>c1</sub> : habitat pavillonnaire, U<sub>c2</sub> : habitat intermédiaire, U<sub>c3</sub> : habitat pavillonnaire + entrepôts**

---

organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet, présenter une fonction réelle pour les futurs habitants et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès.

Les plantations sont réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les marges de reculement dégagées par l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques peuvent recevoir des parkings non couverts, voiries, espaces verts et bénéficieront d'un traitement paysager par la plantation d'arbustes ou d'arbres d'alignement ne portant pas atteinte à la sécurité publique.

30% minimum de la parcelle doit rester perméable à l'eau de pluie.

#### **ARTICLE UC 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE U<sub>c</sub> 15 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE U<sub>c</sub> 16 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants



**ARTICLE UE 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES**

- Les habitations,
- Les industries,
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les entrepôts,
- Les commerces,
- L'artisanat,
- L'hébergement hôtelier,
- Les bureaux.

**Sont notamment interdits les installations suivantes :**

- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- L'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour des campeurs de façon habituelle,
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- l'aménagement d'un golf,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières,
- les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage.
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements (déblais et remblais) du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas

d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m

**ARTICLE UE 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**Parmi les constructions et utilisations du sol admises nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises sous conditions :**

Les constructions et installations uniquement si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UE 3 – LES ACCES ET LA VOIRIE**

**DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE PUBLIQUE EN MATIERE D'ACCES ROUTIER**

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée.

**ACCES**

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée avec une pente maximale de 5% sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la chaussée de la voie publique.

**VOIRIES**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En tout état de cause, dans les futures opérations la chaussée des voies privées ouvertes au public et des voies publiques nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et leur emprise à 5,5 m. La chaussée pourra être de minimum 2,50 m si la bande de roulement est en sens unique. Les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons d'une largeur d'au moins 1,5 m.

La pente ne pourra être supérieure à 12%.

Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire demi-tour.



## **ARTICLE UE 4 – LA DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **GENERALITES**

Les infrastructures devront être définies dans le cadre du projet et du permis de construire, selon les directives obtenues auprès des services gestionnaires. En tout état de cause, il conviendra de se référer complétement aux annexes sanitaires et aux fiches techniques correspondantes.

### **Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

### **Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation, conforme au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales. En tout état de cause, il conviendra de se référer à l'annexe sanitaire „eaux pluviales“ et des fiches techniques correspondantes pour la gestion des eaux pluviales.

La mise en place de caniveaux de récupération en limite et en amont du domaine public est exigée sur les voies privées.

### **Energies et télécommunications :**

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants.

### **Ordures ménagères :**

### **Ramassage:**

La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est obligatoire. Les dimensions de l'aire seront conformes aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur.

### **Stockage:**

Le stockage des ordures ménagères doit s'effectuer à l'intérieur des volumes bâtis.

## **ARTICLE UE 5 – LES CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

## **ARTICLE UE 6 – LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **GENERALITES**

Les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 1 m des emprises publiques et des voies privées existantes et à créer à l'intérieur de la zone.

## **ARTICLE UE 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICES**

### **IMPLANTATION**

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

Les constructions annexes\* au bâtiment principal, peuvent être édifiées jusqu'en limites séparatrices à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel, avant terrassement, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 12 m.

L'ensemble des règles édictées ci-dessus s'applique aux limites extérieures du terrain d'assiette mais aussi aux limites des terrains issus de divisions (lotissements, permis valant division...)

*\*le terme annexe correspond à une construction à usage non principal, qui serait plus petite que la construction principale, sans liaison avec elle. Si un local correspondant aux conditions ci-dessus, est accolé à une construction, il ne peut être qualifié d'annexe que s'il est édifié postérieurement à elle.*





Une construction sera qualifiée d'annexe accolée si elle répond simultanément à deux conditions : la construction est édifiée postérieurement à une construction existante ; la construction à une surface de plancher inférieure à la construction existante

**ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Non réglementé

**ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UE 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTION**

Non réglementé.

**ARTICLE UE 11 – L'ASPECT EXTERIEUR**

Se référer aux dispositions générales.

**ARTICLE UE 12 – LE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques pour garantir la sécurité des usagers, il est exigé :

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

<b>EQUIPEMENTS</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
<b>ETABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT DU 1ER DEGRE.</b>	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé : 2 places par classe.

<b>ETABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT DU 2ND DEGRE.</b>	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé : 2 places par classe.
---	--

**ARTICLE UE 13 – LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE UE 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

**ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants



### **CARACTERE DU SOUS SECTEUR UXZ**

La zone Uxz correspond au secteur destiné à recevoir des constructions et installations qui regrouperont les activités du PARC DE LA MENOGE.

### **ARTICLE UXZ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites et notamment :

- Les constructions à usage d'habitation (sauf celles décrites en Uxz 2)

**De plus, sont notamment interdits les installations suivantes :**

- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- L'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour des campeurs de façon habituelle,
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- l'aménagement d'un golf,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières,
- les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature, hors dispositions définies à l'article Uxz2.
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage.
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements (déblais et remblais) du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas

d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m

### **ARTICLE UXZ 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **1-1– Sont notamment autorisés :**

Les équipements d'infrastructures (dessertes, cheminements, espaces verts, parkings publics, réseaux divers...) et tout ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des services publics.

Les équipements de superstructures d'intérêt général (transformateurs, abris bus, enseignes, panneaux directionnels...).

Les constructions à usage de bureaux, d'activités

Les commerces et services.

#### **1-2– Sont autorisés sous conditions :**

Les installations à caractère industriel, artisanal, scientifique, technique, hôtelier ou para hôtelier, soumises ou non à déclaration ou autorisations, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Les entrepôts sont autorisés : sous réserve d'être indispensables aux activités réalisées sur le secteur et qu'ils soient intégrés au bâtiment principal et les dépôts de matériaux non couverts, liés aux activités autorisées sont admis sur une largeur de 20m à compter de la limite d'emprise de la RD903, et sur une longueur égale au bâtiment construit au droit de celui-ci.

Les constructions à usage d'habitation affectées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la maintenance ou le gardiennage des installations existantes ou créées. Elles seront intégrées au bâtiment abritant l'activité principale et ne pourront dépasser une surface de plancher de 90 m<sup>2</sup>.

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

1 : Les constructions seront desservies exclusivement à partir des voies internes de la ZAE.

2 : En l'absence d'indication au plan, chaque lot disposera d'au moins un accès véhicule d'une largeur minimum de 4 mètres et maximum de 7 mètres suivant les usages qu'il supporte et les opérations qu'il doit desservir.



3 : La réalisation des accès respectera les écoulements des eaux de la voie publique.

4 : Les emplacements nécessaires aux manœuvres de chargement et déchargement seront réalisés à l'intérieur des lots.

5 : Les accès et la voirie présenteront des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères.

6 : Les parkings pour véhicules légers peuvent être réalisés le long des voies.

7 : Les voies privées se terminant en impasse sont aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité puissent faire demi-tour.

#### **ARTICLE UXZ 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **GENERALITES**

Les infrastructures devront être définies dans le cadre du projet et du permis de construire, selon les directives obtenues auprès des services gestionnaires. En tout état de cause, il conviendra de se référer complémentaiement aux annexes sanitaires et aux fiches techniques correspondantes.

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisation enterrées de caractéristiques suffisantes, aux réseaux publics d'assainissement, d'eau, d'énergie électrique, de réseaux câblés, de téléphone, réalisés sur la zone.

Les conditions de branchement et de réalisation des réseaux à l'intérieur des lots doivent recevoir l'agrément des services publics ou sociétés concessionnaires concernés.

##### **1 - Eaux pluviales :**

les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur sans stagnation. Les eaux pluviales anormalement chargées du fait des activités de l'établissement devront faire l'objet d'un traitement préalable avant rejet.

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

les branchements et réseaux intérieurs d'assainissement seront adaptés au système séparatif retenu dans la zone, et comporteront un regard visible permettant, pour chaque type d'effluent rejeté, un prélèvement pour contrôle. L'évacuation des eaux usées industrielles ou artisanales dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement.

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

Sans objet

#### **ARTICLE UXZ 6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En l'absence d'indication au plan, les constructions seront implantées avec un recul minimum de :

25 m par rapport à l'axe de la RD 903 et de la RD 907,

3 m des limites d'emprise des voies publiques réalisées à l'intérieur de la ZAE,

10 m du milieu de l'axe du ruisseau de CHAMAGNOU.

Les marges de reculement ainsi dégagées peuvent recevoir des parkings non couverts, voiries, espaces verts et bénéficieront d'un traitement paysager par la plantation d'arbustes ou d'arbres d'alignement. Ces marges seront mesurées au droit du mur de la construction.

#### **ARTICLE UXZ 7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICES**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limites séparatives sous réserve d'une unité architecturale des façades, des toitures et des bandeaux qui recevront les enseignes,
- soit en retrait avec un recul de H/2-L avec un minimum de 4 m pour les façades en pignons aveugles et de 6 m minimum pour les façades comportant des baies assurant l'éclairage des pièces de travail.
- Les annexes seront intégrées au bâtiment principal sauf pour les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.



**ARTICLE UXZ 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des bâtiments (H/2) avec un minimum de 4 m doit être respectée entre deux bâtiments non contigus. Lorsque les hauteurs des bâtiments sont différentes, c'est la hauteur du plus haut des bâtiments considérés, qui servira au calcul de cette distance.

**ARTICLE UXZ 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UXZ10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des volumes bâtis ne devra pas excéder 13 m en tout point du bâtiment mesuré par rapport au terrain naturel d'origine.

La hauteur peut être portée à 15 m au faîtage pour les hôtels et résidences hôtelières.

Seules les installations techniques, telles que cheminées, ventilations, chaufferies, circulations verticales, tours d'essais, peuvent dépasser ces cotes sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

**ARTICLE UXZ 11 – ASPECT EXTERIEUR.**

**1 – GENERALITES**

Les constructions devront respecter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux pour répondre au souci de qualité souhaitée. Une attention particulière sera portée à l'unité architecturale entre les secteurs. Les notions d'échelle, de rythme, le traitement qualitatif des détails, l'intégration de l'élément végétal, présideront à l'élaboration du projet architectural.

**2– OUVERTURES, OUVRAGES EN SAILLIES.**

La forme et les dimensions, les rapports dimensionnels entre les parties pleines et les ouvertures, les saillies, doivent contribuer à l'harmonie de composition de la

façade. Une attention particulière sera portée sur leur juxtaposition créant un rythme architectural en accord avec l'ensemble voulu dans la ZAE.

**3– FAÇADES – MATERIAUX - ASPECTS**

Pour le traitement des façades, les horizontales seront privilégiées. Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents (briques, parpaings, etc...). Les bétons et la brique pleine, utilisés en façade extérieure, peuvent rester bruts lorsque ceux-ci ont fait l'objet d'une étude de traitement et que la qualité des matériaux qui la constituent correspond à cet emploi.

De plus, le long de l'Avenue du Léman, de la Route de la Ripaille et de chez Montagnon, les façades aveugles sont interdites et les façades présentant un linéaire de plus de 20 m de longueur devront comporter des caractéristiques architecturales qui permettent de rompre cet aspect linéaire, par exemple : décrochements, retraits, saillies, éléments architectoniques etc...

**4– TOITURES.**

Les toitures seront traitées en terrasses de couleur sombre (noir exclu), sauf pour des activités justifiant des contraintes techniques particulières.

Les toitures en verre, à 1 ou 2 pans, seront autorisées si elles sont utilisées pour des activités nécessitant leur usage.

Les lanterneaux et les diverses excroissances techniques d'une hauteur maximum de 3m seront traités dans la même gamme de couleur que les façades.

**5– COULEURS.**

La polychromie des façades sera étudiée et devra faire partie du dossier du permis de construire.

**6– PUBLICITE.**

Les enseignes seront conformes aux dispositions réglementaires en vigueur dans la commune. Toutes publicités, enseignes lumineuses, accrochées ou non aux bâtiments seront traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments et la polychromie employée.

Aucun élément, ni enseigne ne pourra être installé dans les marges de reculement (alignement et limites séparatives), seuls les panneaux bas d'une hauteur maximum de 1,5 m indiquant la raison sociale de l'entreprise ou la signalisation



propre à l'établissement pourront être implantés dans lesdites zones, dans l'attente d'un plan signalétique réalisé par la commune.

### **7- CLOTURES.**

Au cas où des clôtures s'avèreraient indispensables au fonctionnement des activités autorisées dans la zone, elles ne pourront excéder 1,6 m en limites séparatrices et ne dépasseront pas 2 m le long des voies pour des raisons de sécurité.

Les murets sont interdits.

Les clôtures seront à maille rectangulaire transparentes et seront obligatoirement doublées d'une haie végétale.

Pour les ouvrages techniques et de stockage qui ne pourront être intégrés au bâtiment principal, les clôtures seront doublées d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 m.

### **ARTICLE UXZ 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations et toutes opérations de chargement et de déchargement doit être assuré en dehors de l'emprise des voies publiques ou privées.

Les aires de stationnement seront situées à l'intérieur des parcelles et les garages et parcs de stationnement avec accès multiples sur la voie publique sont interdits.

#### **Il sera réalisé :**

**Pour les constructions à usage commercial, de bureaux, services, établissements industriels ou artisanaux :**

Une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher .

**Pour les constructions à usage hôtelier, les résidences et les restaurants :**

Une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de restaurant.

**Pour les équipements publics :**

Une place de stationnement pour 10 personnes pouvant être accueillies.

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

Pour tout bâtiment, de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, quelque soit sa destination : 1 local clos, en rez-de-chaussée ou en sous-sol intégré au volume principal, répondant aux besoins de l'opération, sauf cas d'impossibilité majeure, doit être réalisé.

### **ARTICLE UXZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Dans un souci de qualité globale, le parc d'activités sera structuré par des trames végétales et une ligne paysagère, sous forme de bosquets et d'arbustes, sera conservée le long du ruisseau de CHAMAGNOU et de la MENOGE.

L'esprit de marquage des grands axes par des plantations d'alignement et des bosquets se retrouvera dans l'aménagement des parcelles.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation, aires de stationnement et de service devront obligatoirement être engazonnées et plantées avec un minimum de 10 % de la surface de la parcelle d'un seul tenant.

En particulier, les marges de reculement, le long de la RD 907, même si elles sont destinées à du stationnement, devront, sous réserve des consignes de sécurité, réserver 30 % de la surface des marges de reculement qui seront engazonnées et plantées de buissons.

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places.

Les plantations nouvelles seront obligatoirement d'essences locales et les arbustes seront plantés en massifs compacts et homogènes. Tout projet tiendra compte des plantations existantes sur les fonds voisins pour en assurer la continuité.

Le plan du permis de construire contiendra le plan d'aménagement des espaces verts.

En outre, se référer aux dispositions complémentaires contenues dans les orientations d'aménagement si elles existent.

### **ARTICLE UXZ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE UXZ 15 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

**ARTICLE UXZ 16 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants



**ARTICLE Uxa 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES**

- Les habitations sauf celles autorisées dans l'article 2,
- L'hébergement hôtelier,
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les bureaux,
- L'industrie,
- Les commerces.

**De plus, sont notamment interdits les installations suivantes :**

- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- L'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour des campeurs de façon habituelle,
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- l'aménagement d'un golf,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières,
- les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature, hors dispositions définies à l'article Uxa2.
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage.
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements (déblais et remblais) du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas

d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m

**ARTICLE Uxa 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**Parmi les constructions et utilisations du sol admises nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises sous conditions :**

- L'artisanat et les entrepôts s'ils font moins de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Les habitations, dans la mesure où elles sont intégrées au bâtiment d'activité, et seulement si elles sont liées à la maintenance ou au gardiennage des installations prévues dans la zone et dans la limite d'un logement par activité, et ce, pour un logement de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum.

**ARTICLE Uxa 3 – LES ACCES ET LA VOIRIE**

**ACCES**

Se référer aux dispositions générales.

**VOIRIES**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire demi-tour.

En tout état de cause, la chaussée des voies privées ouvertes au public et des voies publiques nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et leur emprise à 5,5 m. La chaussée pourra être de minimum 2,50 m si la bande de roulement est en sens unique. Les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons d'une largeur d'au moins 1,5 m.

La pente ne pourra être supérieure à 12%.

## **ARTICLE Uxa 4 – LA DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

### **GENERALITES**

Les infrastructures devront être définies dans le cadre du projet et du permis de construire, selon les directives obtenues auprès des services gestionnaires. En tout état de cause, il conviendra de se référer complémentaiement aux annexes sanitaires et aux fiches techniques correspondantes.

Les conditions de branchement et de réalisation des réseaux à l'intérieur des lots doivent recevoir l'agrément des services publics ou sociétés concessionnaires concernées.

### **Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

### **Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation, conforme au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales. En tout état de cause, il conviendra de se référer à l'annexe sanitaire „eaux pluviales“ et des fiches techniques correspondantes pour la gestion des eaux pluviales.

La mise en place de caniveaux de récupération en liaison avec le domaine public est exigée sur les voies privées.

### **Energies et télécommunications :**

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés. .

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants.

### **Ordures ménagères :**

#### **Ramassage :**

La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est obligatoire. Les dimensions de cette dernière seront conformes aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur.

#### **Stockage :**

Le stockage des ordures ménagères doit s'effectuer à l'intérieur des volumes bâtis.

## **ARTICLE Uxa 5 – LES CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE Uxa 6 – LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **IMPLANTATION**

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 1 m des emprises publiques et des voies privées existantes et à créer à l'intérieur de la zone ou du secteur.

Sauf indication contraire mentionnée au plan ou dans les orientations d'aménagement, si elles existent :

Les constructions nouvelles (y compris les annexes) seront implantées avec un recul minimum de 5 m des emprises publiques et des voies privées réalisées à l'intérieur de la zone ou du secteur.

Hors agglomération, sauf indication contraire mentionnée au plan ou dans les orientations d'aménagement, si elles existent, les constructions (y compris les annexes) devront respecter un recul de : 18 m de l'axe des RD188 et 198 ; 25 m de l'axe des RD903 et 907. Les extensions mesurées et l'aménagement du bâti existant sont exemptés de ces reculs sous réserve qu'ils n'aggravent pas la sécurité des personnes et qu'ils apportent une qualité architecturale à la construction.

## **ARTICLE Uxa 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICES**

### **IMPLANTATION**

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



Les constructions annexes\* du bâtiment principal, peuvent être édifiées jusqu'en limites séparatrices à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel, avant terrassement, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 12 m.

L'ensemble des règles édictées ci-dessus s'applique aux limites extérieures du terrain d'assiette mais aussi aux limites des terrains issus de divisions (lotissements, permis valant division...)

*\*le terme annexe correspond à une construction à usage non principal, qui serait plus petite que la construction principale, sans liaison avec elle. Si un local correspondant aux conditions ci-dessus, est accolé à une construction, il ne peut être qualifié d'annexe que s'il est édifié postérieurement à elle.*

*Une construction sera qualifiée d'annexe accolée si elle répond simultanément à deux conditions : la construction est édifiée postérieurement à une construction existante ; la construction à une surface de plancher inférieure à la construction existante*

#### **ARTICLE Uxa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Non réglementé.

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

L'emprise au sol ne peut excéder 0,50.

#### **ARTICLE Uxa 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Sauf indication contraire indiquée au plan et dans les orientations d'aménagement, si elles existent :

La hauteur totale des volumes bâtis, mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, ne devra pas excéder 12 m

Seules les installations techniques telles que conduits de cheminées, ventilations, chaufferies, ascenseurs, peuvent dépasser ces cotes sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

#### **ARTICLE Uxa 11 – L'ASPECT EXTERIEUR**

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

##### **11.1- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :**

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,30 m et celle des remblais 1 m et être réalisée en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées

Pour les terrains dont la pente est supérieure ou égale à 15%, la hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,50 m et celle des remblais 1,50 m et être réalisée en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées.

Dans les deux cas ci-dessus, les paliers seront limités à 2 et devront être végétalisés. La distance entre les murets, supports à la réalisation des paliers, sera au minimum de 50% de la hauteur du palier le plus haut.

##### **11.2- OUVERTURE, OUVRAGES EN SAILLIES :**

Les formes et les dimensions des ouvertures, les rapports dimensionnels entre les parties pleines et les ouvertures, les saillies, doivent contribuer à l'harmonie de composition de la façade.

##### **11.3- FAÇADES DES CONSTRUCTIONS :**

###### **Teintes:**

Les enseignes doivent être intégrées à la façade,

Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté et leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment.

###### **Aspects**

Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts sont interdits.

De plus, le long de l'Avenue du Léman, de la Route de la Ripaille et de chez Montagnon, les façades aveugles sont interdites et les façades présentant un linéaire de plus de 20 m de longueur devront comporter des caractéristiques architecturales qui permettent de rompre cet aspect linéaire, par exemple : décrochements, retraits, saillies, éléments architectoniques etc...

**Composition :**

Les constructions en madrier et en rondins sont interdites.

Les éléments techniques en façades (type blocs de climatisation) sont soumis à autorisation préalable.

Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être de composition identique aux autres façades.

**11.4- TOITURES, ASPECT DES CONSTRUCTIONS :**

**Teinte :**

La teinte doit s'harmoniser avec celles existantes (de teinte rouge vieilli, brune ou anthracite) et être compatible avec le nuancier communal annexé au présent règlement et disponible en mairie.

**Typologies**

Toitures à pans :

- les toitures seront à deux pans minimum, y compris pour les annexes non accolées. Dans le cadre d'un projet ou la cohérence d'un quatre pans serait affirmé, ce dernier sera autorisé.
- Les toitures à un pan sont admises pour les annexes accolées et les extensions.
- Les débords de toitures sont obligatoires et ne seront pas inférieurs à 0,80m. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.
- Les pentes seront comprises entre 40 et 80%. Cette règle ne s'applique pas dans le cas des annexes, de traitements architecturaux particuliers (porche, auvent, véranda,...) et dans le cas d'extension de bâti existant ne respectant pas la règle.

Toitures terrasses ou faibles pentes : les toitures terrasses ou faibles pentes sont autorisées.

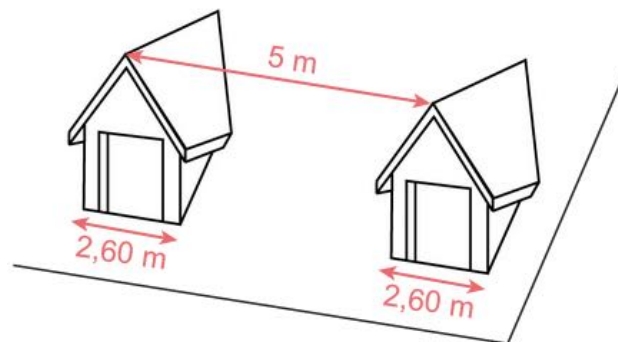
**Composition :**

Les débords de toiture couvrent les balcons et les escaliers extérieurs lorsqu'ils existent. Ils ne doivent pas être inférieurs à 0,8m, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

Les croupes en proportions harmonieuses avec le volume principal sont autorisées, et ont la même pente que la toiture principale.

Seuls sont autorisés en toiture:

- Les jacobines si leur largeur n'excède pas 2,60 m, espacées d'au moins 5m entre axe (médiante)



*Schéma illustratif (à titre indicatif)*

- Les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan si leur surface n'excède pas 5% du toit, ils peuvent être regroupés en verrière mais sont interdits sur les croupes.
- Les annexes techniques sous réserves qu'elles fassent l'objet d'un habillage et d'une intégration soignée.
- Les outeaux sont interdits

**Aspects :**

Les couvertures végétalisées sont autorisées pour les toitures à pans.

Dans les autres cas, l'aspect des couvertures doit être de type tuile (mécanique plate) ou en ardoise. Les tuiles de type „provençales“ sont interdites.

Les toitures en verre et matériaux translucides seront autorisées si leur superficie totale ne dépasse pas les 15% de la surface totale du toit. Cette règle ne s'applique pas aux annexes dont la superficie des toitures en verre et matériaux translucides n'est pas limitée.

L'usage des panneaux solaires, en toiture, est autorisé si ces derniers respectent la pente générale du toit. Ils seront de teinte sombre et mate en harmonie avec le toit.

Les accidents de toitures en bac acier, ou en matériaux autres que la tuile, pourront être tolérés sous réserve qu'ils soient en nombre limité et respectent une unité architecturale.



**11.5- PUBLICITE:**

Les enseignes seront conformes aux dispositions réglementaires en vigueur dans la commune.

**11.6- CLOTURES, HAIES DES CONSTRUCTIONS :**

**Hauteur :**

Les clôtures ne sont pas souhaitées. Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 2 m en limite comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas, la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60 m.

**Composition :**

Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie de forme simple.

Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les clôtures ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies étroites. Pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale des clôtures situées à moins de 25 m de l'axe des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est fixée à 0,60 m.

**ARTICLE Uxa 12 – LE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques pour garantir la sécurité des usagers, il est exigé :

Pour chaque habitation, une entrée privative hors clôture encore appelée sas non-clos, qui doit être prévue avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public.

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

<b>HABITAT</b>	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé :  1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher. A minima il est demandé 2 places par logement dont un minimum de 50% couvert.
<b>EQUIPEMENT</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre

<b>Autre équipement</b>	aux besoins de l'opération.
<b>ACTIVITES</b> <b>Artisanat :</b>	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé : Inférieur à 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places. Supérieur à 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place par 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Pour tout bâtiment, de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, quelle que soit sa destination : 1 local clos pour les vélos, en rez-de-chaussée ou en sous-sol intégré au volume principal, répondant aux besoins de l'opération, sauf cas d'impossibilité majeure, doit être réalisé.

**ARTICLE Uxa 13 – LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations sont réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les marges de reculement dégagées par l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques peuvent recevoir des parkings non couverts, voiries, espaces verts et bénéficieront d'un traitement paysager par la plantation d'arbustes ou d'arbres d'alignement ne portant pas atteinte à la sécurité publique.

**ARTICLE Uxa 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

**ARTICLE Uxa 15 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

**ARTICLE Uxa 16 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**



Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants



**ARTICLE UXC 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES**

- Les habitations sauf celles autorisées dans l'article 2,
- L'hébergement hôtelier,
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les bureaux sauf ceux autorisées dans l'article 2,
- L'industrie.

**De plus, sont notamment interdits les installations suivantes :**

- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- L'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour des campeurs de façon habituelle,
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- l'aménagement d'un golf,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières,
- les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature, hors dispositions définies à l'article Uxc2.
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage.
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements (déblais et remblais) du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m

**ARTICLE UXC 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**Parmi les constructions et utilisations du sol admises nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises sous conditions :**

- Pour les activités autorisées : dans la mesure où leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation peuvent induire des nuisances pour le voisinage, ces dernières devront prendre toutes les mesures afin de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.
- Les habitations, dans la mesure où elles sont intégrées au bâtiment d'activité, et seulement si elles sont liées à la maintenance ou au gardiennage des installations prévues dans la zone et dans la limite d'un logement par activité, et ce, pour un logement de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum.

**ARTICLE UXC 3 – LES ACCES ET LA VOIRIE**

**DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE PUBLIQUE EN MATIERE D'ACCES ROUTIER**

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée.

**ACCES**

Se référer aux dispositions générales.

**VOIRIES**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire demi-tour.

En tout état de cause, la chaussée des voies privées ouvertes au public et des voies publiques nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et leur emprise à 5,5 m. La chaussée pourra être de minimum 2,50 m si la bande de roulement est

en sens unique. Les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons d'une largeur d'au moins 1,5 m.

La pente ne pourra être supérieure à 12%.

#### **ARTICLE UXC 4 – LA DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **GENERALITES**

Les infrastructures devront être définies dans le cadre du projet et du permis de construire, selon les directives obtenues auprès des services gestionnaires. En tout état de cause, il conviendra de se référer complémentaiement aux annexes sanitaires et aux fiches techniques correspondantes.

##### **Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

##### **Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

##### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation, conforme au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales. En tout état de cause, il conviendra de se référer à l'annexe sanitaire „eaux pluviales“ et des fiches techniques correspondantes pour la gestion des eaux pluviales.

La mise en place de caniveaux de récupération en liaison avec le domaine public est exigée sur les voies privées.

##### **Energies et télécommunications :**

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés. .

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants.

##### **Ordures ménagères :**

##### **Ramassage :**

La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est obligatoire. Les dimensions de cette dernière seront conformes aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE UXC 5 – LES CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

#### **ARTICLE UXC 6 – LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **IMPLANTATION**

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 1 m des emprises publiques et des voies privées existantes et à créer à l'intérieur de la zone ou du secteur.

Les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 5 m des emprises publiques et des voies privées réalisées à l'intérieur de la zone ou du secteur.

#### **ARTICLE UXC 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICES**

##### **IMPLANTATION**

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

L'ensemble des règles édictées ci-dessus s'applique aux limites extérieures du terrain d'assiette mais aussi aux limites des terrains issus de divisions (lotissements, permis valant division...).



**ARTICLE UXC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Non réglementé.

**ARTICLE UXC 9 - EMPRISE AU SOL**

Les CES est limité à 0,60.

**ARTICLE UXC 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

La hauteur totale des volumes bâtis, mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, ne devra pas excéder 12 m.

Seules les installations techniques telles que conduits de cheminées, ventilations, chaufferies, ascenseurs, peuvent dépasser ces cotes sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

**ARTICLE Uxc 11 – L'ASPECT EXTERIEUR**

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**11.1- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :**

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,30 m et celle des remblais 1 m et être réalisée en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées.

Pour les terrains dont la pente est supérieure ou égale à 15%, la hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,50 m et celle des remblais 1,50 m et être réalisée en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées.

Dans les deux cas ci-dessus, les paliers seront limités à 2 et devront être végétalisés. La distance entre les murets, supports à la réalisation des paliers, sera au minimum de 50% de la hauteur du palier le plus haut.

**11.2- FAÇADES DES CONSTRUCTIONS :**

**Teintes:**

La polychromie des façades sera étudiée et devra faire partie du dossier du permis de construire.

**Aspects**

Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts sont interdits.

**Composition :**

Les constructions en madrier et en rondins sont interdites.

Les enseignes doivent être intégrées à la façade,

Les éléments techniques en façades (type blocs de climatisation) sont soumis à autorisation préalable.

Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être de composition identique aux autres façades.

De plus, le long de l'Avenue du Léman, de la Route de la Ripaille et de chez Montagnon, les façades aveugles sont interdites et les façades présentant un linéaire de plus de 20 m de longueur devront comporter des caractéristiques architecturales qui permettent de rompre cet aspect linéaire, par exemple : décrochements, retraits, saillies, éléments architectoniques etc...

**11.3- TOITURES, ASPECT DES CONSTRUCTIONS :**

**Teinte :**

La teinte sera de couleur sombre (noir exclu), sauf pour des activités justifiant des contraintes techniques particulières.

**Pentes :**

Les toitures seront traitées en terrasses ou faible pente.

**Matériaux :**

L'usage des panneaux solaires, en toiture, est autorisé.



Les accidents de toitures en bac acier, ou en matériaux autres que la tuile, pourront être tolérés sous réserve qu'ils soient en nombre limité et respectent une unité architecturale.

**11.4- PUBLICITE:**

Les enseignes seront conformes aux dispositions réglementaires en vigueur dans la commune.

**11.5- CLOTURES, HAIES DES CONSTRUCTIONS :**

**Hauteur :**

Les clôtures ne sont pas souhaitées. Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 2 m en limite comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas, la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60 m.

**Composition :**

Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie de forme simple.

Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les clôtures ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies étroites. Pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale des clôtures situées à moins de 25 m de l'axe des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est fixée à 0,60 m.

**ARTICLE UXC 12 – LE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques pour garantir la sécurité des usagers, il est exigé :

*Nota : La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.*

<b>HABITAT DANS LE VOLUME DES ACTIVITES</b>	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé : 3 places minimum.
---	--

<b>EQUIPEMENT PUBLICS</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
<b>ACTIVITES</b>  <b>Commerces/artisanat/bureaux :</b>	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé : Inférieur à 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places. Supérieur à 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place par 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Pour tout bâtiment, de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, quelle que soit sa destination : 1 local clos pour les vélos, en rez-de-chaussée ou en sous-sol intégré au volume principal, répondant aux besoins de l'opération, sauf cas d'impossibilité majeure, doit être réalisé.

**ARTICLE UXC13 – LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations sont réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. Les arbustes seront plantés en massifs compacts et homogènes. Tout projet tiendra compte des plantations existantes sur les fonds voisins pour en assurer la continuité.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation, aires de stationnement et de service devront obligatoirement être engazonnées et plantées avec un minimum de 10 % de la surface de la parcelle d'un seul tenant.

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places.

Les marges de reculement dégagées par l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques peuvent recevoir des parkings non couverts, voiries, espaces verts et bénéficieront d'un traitement paysager par la plantation d'arbustes ou d'arbres d'alignement ne portant pas atteinte à la sécurité publique.





**ARTICLE UXC 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

**ARTICLE UXC 15 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

**ARTICLE UXC 16 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants



### **ARTICLE UZ 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES**

Toutes les constructions et installations en dehors de celles liées à l'exploitation et à la gestion des infrastructures routières, selon les conditions de l'article 2.

#### **Sont également interdits :**

Les annexes

#### **De plus, sont notamment interdites les installations suivantes :**

- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- L'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour des campeurs de façon habituelle,
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- l'aménagement d'un golf,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières,
- les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage.
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements (déblais et remblais) du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m

### **ARTICLE UZ 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Parmi les constructions et utilisations du sol admises nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises sous conditions :**

- Les installations et ouvrages liés à la gestion et à l'exploitation de l'infrastructure routière et notamment les ouvrages de gestion des eaux pluviales, des transformateurs électriques.
- Les installations et travaux divers suivants sont admis si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de 3 mois (en deçà aucune autorisation n'est nécessaire) :
  - doivent concerner que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'intégrité des secteurs naturels et prendront toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site.

### **ARTICLE UZ 3 – LES ACCES ET LA VOIRIE**

#### **ACCES**

Se référer aux dispositions générales.

#### **VOIRIES**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **ARTICLE UZ 4 – LA DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **GENERALITES**

Les infrastructures devront être définies dans le cadre du projet et du permis de construire, selon les directives obtenues auprès des services gestionnaires. En tout

état de cause, il conviendra de se référer complémentirement aux annexes sanitaires et aux fiches techniques correspondantes.

**Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

**Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

**Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation, conforme au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales. En tout état de cause, il conviendra de se référer à l'annexe sanitaire „eaux pluviales“ et des fiches techniques correspondantes pour la gestion des eaux pluviales.

La mise en place de caniveaux de récupération en liaison avec le domaine public est exigée sur les voies privées.

**Energies et télécommunications :**

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés. .

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants.

**Ordures ménagères :**

**Ramassage :**

La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est obligatoire. Les dimensions de cette dernière seront conformes aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur.

**ARTICLE Uz 5 – LES CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

**ARTICLE Uz 6 – LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 1 m des emprises publiques et des voies privées existantes et à créer à l'intérieur de la zone ou du secteur.

**ARTICLE Uz 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICES**

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

**ARTICLE Uz 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Non réglementé.

**ARTICLE Uz 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE Uz 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**ARTICLE Uz 11 – L'ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé

**ARTICLE Uz 12 – LE STATIONNEMENT**

Non réglementé.



**ARTICLE Uz 13 – LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations sont réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. Les arbustes seront plantés en massifs compacts et homogènes. Tout projet tiendra compte des plantations existantes sur les fonds voisins pour en assurer la continuité.

**ARTICLE Uz 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

**ARTICLE Uz 15 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

**ARTICLE Uz 16 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé.



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

Les occupations et utilisations du sol interdites sont celles interdites dans la zone urbaine correspondante.

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

**Pour chaque secteur, les occupations et utilisations du sol admises sont celles de la zone urbaine correspondante :**

- 1AUa voir les règles de la zone Ua.
- 1AUb voir les règles de la zone Ub.
- 1AUc1 voir les règles de la zone Uc sous-secteur Uc1.
- 1AUc2 voir les règles de la zone Uc sous-secteur Uc2.
- 1AUxz voir les règles de la zone Uxz.

Dans les emplacements réservés au titre de l'article L151-41-4° du Code de l'Urbanisme, il est exigé des programmes de logements en faveur de la mixité sociale tels que figurés au plan graphique.

Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements locatifs aidés et représentant au minimum 25% des logements réalisés.

#### **ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIES**

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

Toute opération doit préserver les possibilités de raccordement à la voirie publique des occupations du sol susceptibles de s'implanter ultérieurement.

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

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

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

Sans objet

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

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

#### **ARTICLE 1AU 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICES**

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

#### **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

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

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

Dans le secteur 1AUc2, en application des dispositions de l'article L151-28-2° du Code de l'Urbanisme, le CES pourra être majoré de 50% et donc être porté à 0,30.

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

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

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

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

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

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

**ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

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

Sans objet

**ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existant



**ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Les industries
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les entrepôts (sauf Uc3 sous les conditions de l'article 2)
- Les commerces et l'artisanat de détail
- L'hébergement hôtelier.

**Sont notamment interdits les installations suivantes :**

- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- L'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour des campeurs de façon habituelle,
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- l'aménagement d'un golf,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières,
- les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage.
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements (déblais et remblais) du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m

**ARTICLE 2AU 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée sur laquelle la commune envisage un développement urbain à moyen ou à long terme. Cette zone ne pourra s'ouvrir que dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU.

Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements locatifs aidés et représentant au minimum 25% des logements réalisés.

**3-Sont également autorisées les équipements publics et d'intérêt collectif sous les conditions ci-après :**

Ils ne doivent concerner que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service.

**ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Sans objet

**ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**IMPLANTATION**

Sauf indication contraire mentionnée au plan, les constructions (y compris les annexes) seront implantées avec un recul minimum de 4 m des emprises publiques et des voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieur de la zone. La règle s'applique également aux piscines. Le recul est alors mesuré à partir du bord du bassin.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 1m des limites d'emprise des voies publiques et des voies privées existantes et à créer à l'intérieur de la zone.

Hors agglomération, sauf indication contraire mentionnée au plan et les orientations d'aménagement, si elles existent, les constructions (y compris les annexes) devront respecter un recul de : 18 m de l'axe des RD188 et 198 ; 25 m de l'axe des RD903 et 907. Les extensions mesurées et l'aménagement du bâti existant sont exemptés de ces reculs sous réserve qu'ils n'aggravent pas la sécurité des personnes et qu'ils apportent une qualité architecturale à la construction.

#### **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES**

Des dérogations aux dispositions de l'article 7 seront possibles par l'établissement conventionnel ou judiciaire d'une servitude de cour commune. Lorsqu'il existe une telle servitude, le recul sur le fond dominant se calcule par rapport à la limite opposée de la cour commune ; le recul sur le fond servant se calcule par rapport à la limite de la cour commune.

Pour les constructions autorisées dans la zone, la distance au point le plus proche de la limite séparatrice ne doit pas être inférieur à 4 m.

Les constructions annexes\* du bâtiment principal, peuvent être jusqu'en limites séparatrices à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel, avant terrassement, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 10 m.

Dans le cas de piscine, le recul est porté à 3 m ; ce recul est mesuré à partir du bord du bassin.

*\*le terme annexe correspond à une construction à usage non principal, qui serait plus petite que la construction principale, sans liaison avec elle. Si un local correspondant aux conditions ci-dessus, est accolé à une construction, il ne peut être qualifié d'annexe que s'il est édifié postérieurement à elle.*

*Une construction sera qualifiée d'annexe accolée si elle répond simultanément à deux conditions : la construction est édifiée postérieurement à une construction existante ; la construction à une surface de plancher inférieure à la construction existante*

#### **ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Non réglementé

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

Non réglementé

#### **ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Pour les constructions autorisées dans la zone, la hauteur totale des volumes bâtis, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage, ne devra pas excéder :

- 9 m si toiture à pans.
- 7 m si toiture terrasse végétalisée
- zone 2AU sur les coteaux : 6 m si toiture terrasse végétalisée

Seules les installations techniques telles que conduits de cheminées, ventilations, chaufferies, ascenseurs, peuvent dépasser ces cotes sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

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

Pour les constructions autorisées dans la zone, se référer aux règles de la zone Uc

#### **ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT**

Non réglementé

#### **ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations sont réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

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

Sans objet.



**ARTICLE 2AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existant



**ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Les exploitations forestières,
- Les habitations (sauf celles indiquées en A2),
- L'hébergement hôtelier,
- Les bureaux,
- Les commerces et services,
- L'artisanat,
- L'industrie,
- Les entrepôts,

**De plus sont interdits :**

- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle, de terrains
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage, (hormis ceux décrits à l'article 2)
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération de toute nature,
- L'installation de caravanes hors garage supérieure à trois mois
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre d'emplacements
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf ;
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités, hors engins agricoles, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- En secteur A et Av, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un

affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> ;

- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

Dans les secteurs à risques liés aux canalisations de transport de matières dangereuses (gaz, hydrocarbures, produits chimiques) identifiés au titre de l'article R.123-11.b) s'ils existent :

- Toute construction ou extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 et d'immeubles de grande hauteur est interdite dans une bande de 95 m de part et d'autre de la canalisation.
- Toute construction ou extension d'établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et d'immeubles de grande hauteur est interdite dans une bande de 65 m de part et d'autre de la canalisation.
- Dans l'ensemble de la bande de 125 m identifiée de part et d'autre de la canalisation, les projets de construction ou d'extensions de bâtiments devront être portés à la connaissance de l'exploitant de la canalisation afin que ce dernier puisse évaluer leurs impacts sur la canalisation et prendre les mesures adaptées.

**Les démolitions sont soumises à permis** pour les constructions repérées au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme.

La démolition des bâtiments, murs et murets repérés au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite, hors cas de reconstruction à l'identique.

**ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**Parmi les constructions et utilisations du sol admises nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises sous conditions :**



**DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE A :**

Sont autorisés les équipements publics et d'intérêt collectif sous les conditions si après :

Ils ne doivent concerner que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum le risque qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Les affouillements ou exhaussements du sol à condition :

- qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole
- qu'ils soient strictement nécessaires aux services publics d'intérêts collectifs pouvant être autorisés dans la zone et justifiés par des impératifs techniques
- qu'ils soient liés aux évolutions des constructions existantes ou autorisées dans la zone

**DANS LE SECTEUR Ac :**

Seuls sont autorisés les destinations de logement et d'hébergement. Aucune extension des bâtiments existants n'est autorisée.

Se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Conformément à l'OAP, préalablement à toute opération d'urbanisme ou tout projet concernant les bâtiments repérés au titre de l'article L151-11-2° du Code de l'Urbanisme et pouvant changer de destination vers de l'habitat, il est exigé la démolition des bâtiments repérés au titre de l'article L151-10 du Code de l'Urbanisme et la remise en état du site.

**EN ZONE A HORS TRAME IDENTIFIEE AU TITRE DES ARTICLES L151-23 ET DU L151-19 DU CODE DE L'URBANISME :**

Les bâtiments et installations agricoles ne sont admis qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole. Les nouveaux bâtiments d'élevage doivent être situés à plus de 100m des bâtiments à usage d'habitations voisines et des zones urbaines ou à urbaniser sauf disposition particulière du RSD.

**Sont en outre soumis aux conditions particulières suivantes :**

Les constructions nécessaires aux exploitations, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les annexes touristiques des exploitations agricoles (gîtes et accueil touristique) sont autorisées sous réserve d'être aménagées dans le volume d'un bâtiment existant sur le site de l'exploitation et dans la limite de 90m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les points de vente de leurs productions sous réserve d'être aménagés dans le volume d'un bâtiment existant de l'exploitation dans la limite de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les campings à la ferme seront limités à 6 emplacements et situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments de l'exploitation.

**Les logements destinés aux actifs agricoles des exploitations agricoles professionnelles, sont autorisés sous les conditions cumulatives suivantes :**

- Nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation,
- Un seul logement de fonction pourra être admis par exploitation, et devra être intégré ou accolé au(x) bâtiment(s) d'exploitation et former un ensemble cohérent avec ces derniers,
- La surface de plancher affectée au logement ne devra pas excéder 90 m<sup>2</sup> par exploitation,
- Le logement de fonction ne peut être autorisé que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation agricole professionnelle sont préexistants,
- Avoir la voie d'accès de l'habitation commune avec celle de l'exploitation,
- Les annexes (accolées ou non) sont limitées à 2 annexes maximum et seront autorisées pour une superficie cumulée maximum de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher + une piscine, et sous réserve d'une intégration soignée. Ces annexes devront être situées à moins de 10 m de la construction principale.

**Pour les bâtiments existants sont admis, au titre du L151-11-2° :**

- Le changement de destination des bâtiments existants vers l'habitat si ce dernier ne compromet pas l'activité agricole.

**De plus, pour les bâtiments existants d'habitation sont admis au titre du L151-12 du Code de l'Urbanisme :**



- Les extensions des bâtiments, si elles sont inférieures ou égales à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher en cumulé, si ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.
- Les annexes ( accolées ou non ) des bâtiments admis sont limitées à 2 annexes maximum qui seront d'une superficie cumulée totale de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher + une piscine. Ces annexes devront être situées à moins de 10 m de la construction principale.
- et sous les conditions cumulatives suivantes :
  - o L'alimentation en eau potable est possible par le réseau public,
  - o L'assainissement est possible par le réseau public ou par un dispositif autonome, sur le terrain d'assiette de la construction, conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu, annexée au PLU.
  - o La desserte est possible par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
  - o Le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération,
  - o Le projet n'apporte pas de gêne à l'activité agricole (en cas de présence d'exploitation agricole située à moins de 100 m).

**Toutefois pour le secteur Ac, les annexes sont interdites.**

**La réhabilitation, uniquement à usage d'habitat, sans limitation de surface de plancher, sans extension, des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et sous réserve que :**

- Les volumes et les murs extérieurs sont conservés ou reconstitués à l'exception d'éventuelles ouvertures qui doivent préserver le caractère de son architecture,
- L'implantation ne gêne pas la bonne marche des exploitations agricoles pérennes,
- L'alimentation en eau potable est possible par le réseau public,
- L'assainissement est possible par un dispositif autonome conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu à l'assainissement individuel, annexée au présent PLU,
- Ils sont desservis par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques,

- Les piscines sont intégrées et ne viennent pas altérer la qualité patrimoniale du site.

Les constructions ci avant sont autorisées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

**DANS LE SECTEUR AM :**

- Les constructions et installations nouvelles sont interdites, y compris agricoles, exceptées les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Les dispositifs nécessaires au maraîchage sont toutefois autorisés (serres démontables...)

**DANS LES SECTEURS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME POUR LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES:**

Afin de préserver la valeur écologique (continuité écologique), sont seuls autorisés et aux conditions énumérées ci après :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devront veiller à ne pas perturber les corridors écologiques existants.
- La création de mares si elles sont destinées à la récupération des eaux de pluies et à l'alimentation des animaux.
- Les extensions mesurées des bâtiments d'habitation sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques ;
- Les équipements, bâtiments et installations techniques destinés aux services publics (téléphone, EDF, réservoir d'eau, etc.) sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques ;
- Les clôtures herbagères destinées à l'activité agricole sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des corridors ;
- les travaux d'entretien des haies et des petits boisements (élagage...).
- Les bâtiments et équipements autorisés et nécessaires à l'activité agricole ou aux services publics devront permettre le maintien de la circulation de la faune. Les clôtures, si elles sont rendues nécessaires par la nature des bâtiments et équipements, devront être perméables à la faune (type haies arbustives composées d'essences locales) ou à défaut, lorsque la sécurité des ouvrages l'exige, les clôtures devront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 15 cm afin de laisser passer la petite faune.



**DANS LES SECTEURS IDENTIFIÉES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 CODE DE L'URBANISME POUR LA PROTECTION DES SECTEURS PAYSAGERS.:**

- Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des prairies agricoles identifiés par la trame sont soumis à déclaration préalable en Mairie de Bonne
- Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.
- Les constructions et installations nouvelles sont interdites, y compris agricoles, exceptées les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE A 3 -ACCES ET VOIRIES**

**DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE PUBLIQUE EN MATIERE D'ACCES ROUTIER**

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée.

**ACCES**

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

Tout opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès sont adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre risque à la circulation publique et à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée avec une pente maximale de 5% sur une longueur d'au moins 10 m à partir de la chaussée existante ou projetée.

Les habitations autorisées, sous conditions dans la zone, devront avoir un accès commun à celui de l'exploitation agricole.

La voie d'accès de l'habitation sera commune avec celle de l'exploitation.

**VOIRIES**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur de l'emprise des voies ouvertes au public et des voies publiques nouvelles ne doit pas être inférieure à 4,50 m de bande de roulement et la pente ne pourra être supérieure à 12%.

Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire demi-tour.

**ARTICLE A 4 – LA DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**GENERALITES**

Les infrastructures devront être définies dans le cadre du projet et du permis de construire, selon les directives obtenues auprès des services gestionnaires. En tout état de cause, il conviendra de se référer complémentaiement aux annexes sanitaires et aux fiches techniques correspondantes.

**Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

Complémentaire, et uniquement en zone A :

Dans l'impossibilité d'une desserte par le réseau public, l'alimentation en eau potable par une ressource privée répondant aux normes de salubrité publique est possible. Dans ce cas, et sur justification technique, l'alimentation en eau par une source privée devra faire l'objet, préalablement au dépôt de permis de construire, d'une autorisation sanitaire des services de la DDASS.

**Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou de sa non programmation, il pourra être admis un dispositif d'assainissement individuel conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions de la carte d'aptitude des sols et du milieu si elle existe.

**Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou, à défaut, présenter un dispositif

individuel d'évacuation, conforme au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales. En tout état de cause, il conviendra de se référer à l'annexe sanitaire „eaux pluviales“ et des fiches techniques correspondantes pour la gestion des eaux pluviales si elles existent.

La mise en place de caniveaux de récupération en liaison avec le domaine public est exigée sur les voies privées.

#### **Energies et télécommunications :**

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique.

Pour les nouvelles habitations, les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

#### **Ordures ménagères :**

##### **Ramassage:**

La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est obligatoire. Les dimensions de cette dernière seront conformes aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE A 5 – LES CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

#### **ARTICLE A 6 – LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **IMPLANTATION**

Les constructions nouvelles (y compris les annexes) seront implantées avec un recul minimum de 4 m des emprises publiques et 3 m des voies privées réalisées à l'intérieur de la zone ou du sous-secteur. La règle s'applique également aux piscines. Le recul est alors mesuré à partir du bord du bassin.

Hors agglomération : les constructions (y compris les annexes) devront respecter un recul de 18 m de l'axe des RD188 et 198 ; 25 m de l'axe des RD903 et 907. Les extensions mesurées et l'aménagement du bâti existant sont exemptés de ces

reculs sous réserve qu'ils n'aggravent pas la sécurité des personnes et qu'ils apportent une qualité architecturale à la construction.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 1m des limites d'emprise des voies publiques et des voies privées réalisées à l'intérieur de la zone ou du sous-secteur.

#### **ARTICLE A 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICES**

Se référer aux dispositions générales

##### **IMPLANTATION**

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

Des constructions annexes\*, peuvent être édifiées jusqu'à 1,50 m des limites séparatrices à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel, avant terrassement, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 12 m.

Dans le cas de piscine, le recul est porté à 3 m ; ce recul est mesuré à partir du bord du bassin.

L'ensemble des règles édictées ci-dessus s'applique aux limites extérieures du terrain d'assiette mais aussi aux limites des terrains issus de divisions (lotissements, permis valant division...).

*\*le terme annexe correspond à une construction à usage non principal, qui serait plus petite que la construction principale, sans liaison avec elle. Si un local correspondant aux conditions ci-dessus, est accolé à une construction, il ne peut être qualifié d'annexe que s'il est édifié postérieurement à elle.*

*Une construction sera qualifiée d'annexe accolée si elle répond simultanément à deux conditions : la construction est édifiée postérieurement à une construction existante ; la construction à une surface de plancher (ou emprise au sol) inférieure à la construction existante*

#### **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE A 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En zone A :

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur totale des volumes bâtis, mesurée à partir du sol avant travaux en tout point du bâtiment ne devra pas excéder 12 m.

Pour les logements autorisés, la hauteur totale des volumes bâtis, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage, ne devra pas excéder :

- 9 m si toiture à pans.
- 7 m si toiture terrasse végétalisée

Seules les installations techniques telles que conduits de cheminées, ventilations, chaufferies, ascenseurs, peuvent dépasser ces cotes sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

### **ARTICLE A11 – L'ASPECT EXTERIEUR**

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **11.1- BATIMENTS REPERES COMME PATRIMONIAUX :**

Le projet de restauration doit respecter l'aspect, les volumes, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.

#### **11.2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :**

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

Pour bâtiments à usage d'habitation autorisés dans la zone A :

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,30 m et celle des remblais 1 m et être réalisée en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées

Pour les terrains dont la pente est supérieure ou égale à 15%, la hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,50 m et celle des remblais 1,50 m et être réalisée en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées.

Dans les deux cas ci-dessus, les paliers seront limités à 2 et devront être végétalisés. La distance entre les murets, supports à la réalisation des paliers, sera au minimum de 50% de la hauteur du palier le plus haut.

La hauteur des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder 2,50 m sur une largeur maximale de 5,50 m (sur la base du terrain naturel). Les rampes d'accès au sous-sol ne pourront excéder 12%. Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé et les enrochements cyclopéens sont interdits. La finition pierre appareillée est autorisée pour les murs d'une hauteur inférieure à 2 m.

#### **11.3- OUVERTURE, OUVRAGES EN SAILLIES :**

Pour bâtiments à usage d'habitation autorisés dans la zone A :

Les formes et les dimensions des ouvertures, les rapports dimensionnels entre les parties pleines et les ouvertures, les saillies, doivent contribuer à l'harmonie de composition de la façade.

#### **11.4- FAÇADES DES CONSTRUCTIONS :**

##### **Teintes :**

Pour les bâtiments agricoles autorisés dans la zone A :

Les bardages sont de teinte brune et les maçonneries sont enduites de teinte grège.

Pour bâtiments à usage d'habitation autorisés dans la zone A :

La coloration des façades et les éléments de superstructure, tels le bardage, doivent respecter les teintes du nuancier communal annexé au présent règlement et disponible en mairie.

##### **Aspects :**

Pour bâtiments à usage d'habitation autorisés dans la zone A :



Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts sont interdits.

**Composition:**

Pour bâtiments à usage d'habitation autorisés dans la zone A :

Les éléments techniques en façades (type blocs de climatisation) sont soumis à autorisation préalable.

Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être de composition identique aux autres façades.

**11.5- TOITURES, ASPECT DES CONSTRUCTIONS :**

**Teinte :**

Pour bâtiments à usage d'habitation autorisés dans la zone A :

La teinte doit s'harmoniser avec celles existantes (de teinte rouge vieilli, brune ou anthracite) et être compatible avec le nuancier communal annexé au présent règlement et disponible en mairie.

**Typologies :**

Pour bâtiments à usage d'habitation autorisés dans la zone A :

Toitures à pans :

- les toitures seront à deux pans minimum, y compris pour les annexes non accolées. Dans le cadre d'un projet ou la cohérence d'un quatre pans serait affirmé, ce dernier sera autorisé.
- Les toitures à un pan sont admises pour les annexes accolées et les extensions.
- Les débords de toitures sont obligatoires et ne seront pas inférieurs à 0,80m. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.
- Les pentes seront comprises entre 40 et 80%. Cette règle ne s'applique pas dans le cas des annexes, de traitements architecturaux particuliers (porche, auvent, véranda,...) et dans le cas d'extension de bâti existant ne respectant pas la règle.

Toitures terrasses :

- Sauf cas spécifique développé au paragraphe « composition » ci après, les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont végétalisée et si leur mise en œuvre permet une bonne intégration dans le paysage et l'environnement.

- Les toitures terrasses végétalisées sont interdites pour les constructions patrimoniales repérées au titre de l'article L.151-19 ou L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme.

**Composition:**

Pour bâtiments à usage d'habitation autorisés dans la zone A :

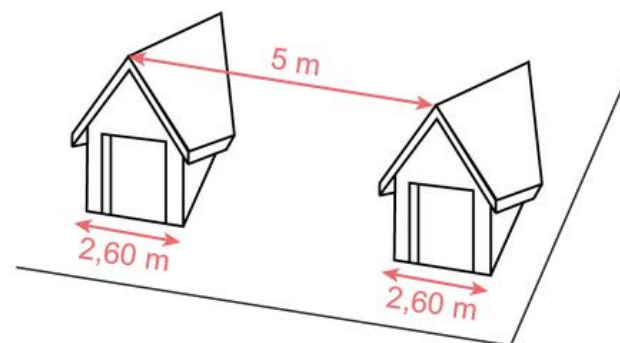
Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites. Toutefois elles peuvent être admises de façon ponctuelle, pour une surface inférieure ou égale à 10 % de l'emprise au sol du bâtiment si le projet architectural le justifie.

Les débords de toiture couvrent les balcons et les escaliers extérieurs lorsqu'ils existent. Ils ne doivent pas être inférieurs à 0,8 m, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

Les croupes en proportions harmonieuses avec le volume principal sont autorisées, et ont la même pente que la toiture principale.

Seuls sont autorisés en toiture:

- Les jacobines si leur largeur n'excède pas 2,60 m, espacées d'au moins 5m entre axe (médiante)



*Schéma illustratif (à titre indicatif)*

- Les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan si leur surface n'excède pas 5 % du toit, ils peuvent être regroupés en verrière mais sont interdits sur les croupes.
- Les annexes techniques sous réserve qu'elles fassent l'objet d'un habillage et d'une intégration soignée.





- Les outeaux sont interdits

**Aspects :**

Pour bâtiments à usage d'habitation autorisés dans la zone A :

Les couvertures végétalisées sont autorisées pour les toitures à pans.

Dans les autres cas, l'aspect des couvertures doit être de type tuile ou ardoise. Les tuiles de type „provençales“ sont interdites.

Les toitures en verre et matériaux translucides seront autorisées si leur superficie totale ne dépasse pas les 15% de la surface totale du toit. Cette règle ne s'applique pas aux annexes dont la superficie des toitures en verre et matériaux translucides n'est pas limitée.

L'usage des panneaux solaires, en toiture, est autorisé si ces derniers respectent la pente générale du toit. Ils seront de teinte sombre et mate en harmonie avec le toit.

Les accidents de toitures en bac acier, ou en matériaux autres que la tuile, pourront être tolérés sous réserve qu'ils soient en nombre limité et respectent une unité architecturale.

**11.6- PUBLICITE:**

Les enseignes seront conformes aux dispositions réglementaires en vigueur dans la commune.

**11.7- CLOTURES, HAIES, DES CONSTRUCTIONS :**

**Hauteur :**

Les clôtures ne sont pas souhaitées. Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 2 m en limite comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60 m.

**Composition :**

Pour bâtiments à usage d'habitation autorisés dans la zone A :

Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie de forme simple.

Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les clôtures ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies étroites. Pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale des clôtures situées à moins de 25 m de l'axe des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est fixée à 0,60m.

Pour les bâtiments agricoles autorisés dans la zone A :

Les clôtures doivent être de type agricole (d'aspect fils métalliques linéaires)

Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les clôtures ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies étroites. Pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale des clôtures situées à moins de 25 m de l'axe des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est fixée à 0,60m.

**ARTICLE A 12 – LE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques pour garantir la sécurité des usagers, il est exigé :

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

<p><b>HABITAT NEUF</b></p>	<p>Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. A minima il est demandé 2 places par logement dont un minimum de 50% couvert.</p>
<p><b>HABITAT DANS LE CADRE D'UNE REHABILITATION</b></p>	<p>Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. A minima il est demandé 2 places par logement.  Les places couvertes ne sont pas exigées. Elles seront autorisées sous réserve qu'elles ne mettent pas en péril la qualité architecturale du bâtiment principal d'habitation.</p>



pour toute opération supérieure ou égale à 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher	50% des places, en plus des places obligatoires, seront banalisées (destinées aux "visiteurs")
<b>EXPLOITATION AGRICOLE</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération et être assurés en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE A 13 – LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations en limites séparatrices sont réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les marges de reculement dégagées par l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques peuvent recevoir des parkings non couverts, voiries, espaces verts et bénéficieront d'un traitement paysager par la plantation d'arbustes ou d'arbres d'alignement ne portant pas atteinte à la sécurité publique.

### **ARTICLE A 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

### **ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé.



## ZONE N : Zone naturelle

ET SECTEURS Ns : naturel sensible, Np : naturel patrimonial, Ne : naturel équipements, Nh : Naturel zone humides, Nx: Secteur naturel d'activités

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

- Les habitations (sous réserve des dispositions de l'article 2),
- L'hébergement hôtelier,
- Les bureaux,
- Les commerces et services,
- L'artisanat,
- L'industrie (sauf en sous secteur Nx et sous réserve des dispositions de l'article 2),
- Les entrepôts,
- Les exploitations agricoles,
- Les exploitations forestières sauf en zone N

#### De plus sont interdits :

- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle, de terrains
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage, (hormis ceux décrits à l'article 2)
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération de toute nature,
- L'installation de caravanes hors garage supérieure à trois mois
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre d'emplacements
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf ;

- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités, hors engins agricoles, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- En secteur A et Av, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

Dans les secteurs à risques liés aux canalisations de transport de matières dangereuses (gaz, hydrocarbures, produits chimiques) identifiés au titre de l'article R.123-11.b) s'ils existent :

- Toute construction ou extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 et d'immeubles de grande hauteur est interdite dans une bande de 95 m de part et d'autre de la canalisation.
- Toute construction ou extension d'établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et d'immeubles de grande hauteur est interdite dans une bande de 65 m de part et d'autre de la canalisation.
- Dans l'ensemble de la bande de 125 m identifiée de part et d'autre de la canalisation, les projets de construction ou d'extensions de bâtiments devront être portés à la connaissance de l'exploitant de la canalisation afin que ce dernier puisse évaluer leurs impacts sur la canalisation et prendre les mesures adaptées.

**Les démolitions sont soumises à permis** pour les constructions repérées au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme.

La démolition des bâtiments, murs et murets repérés au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite, hors cas de reconstruction à l'identique.



## **ZONE N : Zone naturelle**

**ET SECTEURS Ns** : naturel sensible, **Np** : naturel patrimonial, **Ne** : naturel équipements, **Nh** : Naturel zone humides, **Nx** : Secteur naturel d'activités

### **En secteur Ns au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont interdits:**

Toute construction quelque soit la destination

Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excèdent 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.

Toute intervention sur les milieux et les biotopes qui participent à l'équilibre environnemental, les déblais, remblais, les coupes et abattages d'arbres, tout ce qui ne concerne pas les travaux de gestion et d'entretien courant.

Complémentairement, les modifications des éléments paysagers protégés inscrits au titre de l'article L.151-23 sur les plans graphiques feront l'objet d'une autorisation préalable. En cas d'intervention les détruisant tout ou partiellement, une reconstitution avec espèces identiques des éléments paysagers est obligatoire.

### **De plus, dans le secteur Nh, sont seuls autorisés dans les zones qui seront qualifiées de humides au sens de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 et de l'annexe 2 de l'arrêté du 24 juin 2008, les occupations et utilisations du sol ci-après, à condition qu'elles préservent ou restaurent le caractère de zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent :**

- Les travaux qui s'avèreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide dans le sens du maintien de sa diversité.
- Les travaux d'entretien de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ).
- Les clôtures sans soubassement.
- Les travaux d'entretien des voies, chemins, faussés et réseaux divers existants (aérien et souterrain), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles.
- La réalisation d'équipements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.

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

#### **Parmi les constructions et utilisations du sol admises nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises sous conditions :**

##### **Dans l'ensemble du secteur N hormis en secteur Ns et Nh :**

Sont autorisés les équipements publics ou d'intérêt collectif à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'activité agricole et forestière et prendront toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site

Les bâtiments et installations agricoles ou forestiers ne sont admis qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité et justifiés par les besoins de l'exploitation.

#### **DANS LES SECTEURS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME POUR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES :**

Afin de préserver la valeur écologique (continuité écologique), sont seuls autorisés et aux conditions énumérées ci après :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devront veiller à ne pas perturber les corridors écologiques existants.
- La création de mares si elles sont destinées à la récupération des eaux de pluies et à l'alimentation des animaux.
- Les extensions mesurées des bâtiments d'habitation sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toute les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques
- Les équipements, bâtiments et installations techniques destinés aux services publics (téléphone, EDF, réservoir d'eau, etc.) sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toute les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques ;
- Les clôtures herbagères destinées à l'activité agricole sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des corridors ;



## **ZONE N : Zone naturelle**

**ET SECTEURS Ns** : naturel sensible, **Np** : naturel patrimonial, **Ne** : naturel équipements, **Nh** : Naturel zone humides, **Nx** : Secteur naturel d'activités

- La création de mares destinées à la récupération de l'eau de pluie et à l'alimentation des animaux ;
- Les travaux d'entretien des haies et des petits boisements (élagage...).
- Les bâtiments et équipements autorisés et nécessaires à l'activité agricole ou aux services publics devront permettre le maintien de la circulation de la faune. Les clôtures, si elles sont rendues nécessaires par la nature des bâtiments et équipements, devront être perméables à la faune (type haies arbustives composées d'essences locales) ou à défaut, lorsque la sécurité des ouvrages l'exige, les clôtures devront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 15 cm afin de laisser passer la petite faune.

### **! DANS LES SECTEURS IDENTIFIÉES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 CODE DE L'URBANISME POUR LA PROTECTION DES SECTEURS PAYSAGERS.:**

- Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des prairies agricoles identifiés par la trame sont soumis à déclaration préalable en Mairie de Bonne
- Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.

### **La réhabilitation, uniquement à usage d'habitat, sans limitation de surface de plancher, sans extension, des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et sous réserve que :**

- Les volumes et les murs extérieurs sont conservés ou reconstitués à l'exception d'éventuelles ouvertures qui doivent préserver le caractère de son architecture,
- L'implantation ne gêne pas la bonne marche des exploitations agricoles pérennes,
- L'alimentation en eau potable est possible par le réseau public,
- L'assainissement est possible par un dispositif autonome conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu à l'assainissement individuel, annexée au présent PLU,
- Ils sont desservis par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques,
- Les piscines sont intégrées et ne viennent pas altérer la qualité patrimoniale du site.
- Dans le sous-secteur Ne (équipements de loisirs et sports)

Les constructions ci avant sont autorisées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et seulement si elles concernent des aménagements légers et des installations liées aux activités sportives de plein air, sans hébergement.

### **Pour les bâtiments existants d'habitation dans la zone N et dans les secteurs sont admis, au titre du L151-11-2° :**

- Le changement de destination des bâtiments existants si ce dernier ne compromet pas l'activité agricole.

### **De plus, pour les bâtiments existants d'habitation, dans la zone N et dans les secteurs sont admis, au titre du L151-11-2° et du L151-12 du Code de l'Urbanisme :**

- Les extensions des bâtiments, si elles sont inférieures ou égales à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher en cumulé, si cette extension ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.
- Les annexes (accolées ou non) des bâtiments admis sont limitées à 2 annexes maximum qui seront d'une superficie cumulée totale de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher + une piscine. Ces annexes devront être situées à moins de 10 m de la construction principale.
- et sous les conditions cumulatives suivantes :
  - o L'alimentation en eau potable est possible par le réseau public,
  - o L'assainissement est possible par le réseau public ou par un dispositif autonome, sur le terrain d'assiette de la construction, conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu, annexée au PLU.
  - o La desserte est possible par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,



## **ZONE N : Zone naturelle**

**ET SECTEURS Ns** : naturel sensible, **Np** : naturel patrimonial, **Ne** : naturel équipements, **Nh** : Naturel zone humides, **Nx** : Secteur naturel d'activités

- o Le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération,
- o Le projet n'apporte pas de gêne à l'activité agricole (en cas de présence d'exploitation agricole située à moins de 100 m).

### **Dans le sous-secteur Np (patrimonial)**

La réhabilitation dans le volume existant sous réserve de préserver le caractère architectural d'origine des bâtiments et le maintien de l'environnement bâti.

### **Dans le sous-secteur Nx (activités)**

Le maintien des bâtiments existants et les extensions mesurées dans la limite de 20% maximum de la surface de plancher existante.

### **Dans le sous-secteur Ne (équipements)**

Les aires de jeux et installations légères de loisir sont admises sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement et le paysage dans le lequel elles sont implantées.

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

### **ACCES**

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée avec une pente maximale de 5% sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique.

### **VOIRIES**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur de l'emprise des voies privées ouvertes au public et des voies publiques nouvelles ne doit pas être inférieure à 4,50 m de bande de roulement et la pente ne pourra être supérieure à 12%.

Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire demi-tour.

## **ARTICLE N 4 – LA DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les infrastructures devront être définies dans le cadre du projet et du permis de construire, selon les directives obtenues auprès des services gestionnaires. En tout état de cause, il conviendra de se référer complémentairement aux annexes sanitaires et aux fiches techniques correspondantes.

### **Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

### **Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou de sa non programmation, il pourra être admis un dispositif d'assainissement individuel conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions de la carte d'aptitude des sols et du milieu si elle existe.

### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation, conforme au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales. En tout état de cause, il conviendra de se référer à l'annexe sanitaire „eaux pluviales“ et des fiches techniques correspondantes pour la gestion des eaux pluviales.

La mise en place de caniveaux de récupération en liaison avec le domaine public est exigée sur les voies privées.

### **Energies et télécommunications :**

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.



## **ZONE N : Zone naturelle**

**ET SECTEURS Ns : naturel sensible, Np : naturel patrimonial, Ne : naturel équipements, Nh : Naturel zone humides, Nx: Secteur naturel d'activités**

### **Ordures ménagères :**

#### **Ramassage :**

La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est obligatoire. Les dimensions de cette dernière seront conformes aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE N 5 – LES CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

### **ARTICLE N 6 – LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **IMPLANTATION**

Pour les sous secteurs où la constructibilité est autorisée, et sauf indication contraire mentionnée au plan ou dans les orientations d'aménagement, si elles existent, les constructions nouvelles (y compris les annexes) autorisées seront implantées avec un recul minimum de 4 m des limites d'emprise des voies publiques et 3m des voies privées réalisées à l'intérieur de la zone ou du secteur. La règle s'applique également aux piscines. Le recul est alors mesuré à partir du bord du bassin.

Hors agglomération : les constructions (y compris les annexes) devront respecter un recul de 18 m de l'axe des RD188 et 198 ; 25 m de l'axe des RD903 et 907. Les extensions mesurées et l'aménagement du bâti existant sont exemptés de ces reculs sous réserve qu'ils n'aggravent pas la sécurité des personnes et qu'ils apportent une qualité architecturale à la construction.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 1m des limites d'emprise des voies publiques et des voies privées réalisées à l'intérieur de la zone ou du sous-secteur..

### **ARTICLE N 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICES**

#### **IMPLANTATION**

Pour les sous-secteurs où la constructibilité est autorisée, et sauf indication contraire indiquée sur les documents graphiques, plans, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparatrice doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 m.

Les constructions annexes\* du bâtiment principal, peuvent être édifiées jusqu'en limites séparatrices à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel, avant terrassement, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 12 m.

Dans le cas de piscine, le recul est porté à 3 m ; ce recul est mesuré à partir du bord du bassin.

L'ensemble des règles édictées ci-dessus s'appliquent aux limites extérieures du terrain d'assiette mais aussi aux limites des terrains issus de divisions (lotissements, permis valant division...)

*\*le terme annexe correspond à une construction à usage non principal, qui serait plus petite que la construction principale, sans liaison avec elle. Si un local correspondant aux conditions ci-dessus, est accolé à une construction, il ne peut être qualifié d'annexe que s'il est édifié postérieurement à elle.*

*Une construction sera qualifiée d'annexe accolée si elle répond simultanément à deux conditions : la construction est édifiée postérieurement à une construction existante ; la construction à une surface de plancher (ou emprise au sol) inférieure à la construction existante*

### **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE N 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTION**

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.



## **ZONE N : Zone naturelle**

**ET SECTEURS Ns : naturel sensible, Np : naturel patrimonial, Ne : naturel équipements, Nh : Naturel zone humides, Nx: Secteur naturel d'activités**

Sauf indication contraire mentionnée au plan ou des orientations d'aménagement, si elles existent, la hauteur totale des volumes bâtis, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage, ne devra pas excéder :

- 9 m si toiture à pans.
- 7 m si toiture terrasse végétalisée

Seules les installations techniques telles que conduits de cheminées, ventilations, chaufferies, ascenseurs, peuvent dépasser ces cotes sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

### **ARTICLE N 11 – L'ASPECT EXTERIEUR**

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **11.1- BATIMENTS REPERES COMME PATRIMONIAUX ET SOUS SECTEUR Np :**

Le projet de restauration doit respecter l'aspect, les volumes, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.

**En sous-secteur Np**, la réhabilitation des bâtiments existants doit respecter l'harmonie architecturale bâtie.

#### **11.2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :**

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,30 m et celle des remblais 1 m et être réalisée en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées

Pour les terrains dont la pente est supérieure ou égale à 15%, la hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,50 m et celle des remblais 1,50 m et être réalisée en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées.

Dans les deux cas ci-dessus, les paliers seront limités à 2 et devront être végétalisés. La distance entre les murets, supports à la réalisation des paliers, sera au minimum de 50% de la hauteur du palier le plus haut.

La hauteur des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder 2,50 m sur une largeur maximale de 5,50 m (sur la base du terrain naturel). Les rampes d'accès au sous-sol ne pourront excéder 12%. Les

murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé et les enrochements cyclopéens sont interdits. La finition pierre appareillée est autorisée pour les murs d'une hauteur inférieure à 2 m.

#### **11.3- OUVERTURE, OUVRAGES EN SAILLIES :**

Les formes et les dimensions des ouvertures, les rapports dimensionnels entre les parties pleines et les ouvertures, les saillies, doivent contribuer à l'harmonie de composition de la façade.

#### **11.4- FAÇADES DES CONSTRUCTIONS :**

##### **Teintes:**

La coloration des façades et les éléments de superstructure, tels le bardage, doivent respecter les teintes du nuancier communal annexé au présent règlement et disponible en mairie.

##### **Aspects**

Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts sont interdits.

##### **Composition:**

Les éléments techniques en façades (type blocs de climatisation) sont soumis à autorisation préalable.

Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être de composition identique aux autres façades.

#### **11.5- TOITURES, ASPECT DES CONSTRUCTIONS :**

##### **Teinte :**

La teinte doit s'harmoniser avec celles existantes (de teinte rouge vieilli, brune ou anthracite) et être compatible avec le nuancier communal annexé au présent règlement et disponible en mairie.

##### **Typologies :**





## ZONE N : Zone naturelle

ET SECTEURS **Ns** : naturel sensible, **Np** : naturel patrimonial, **Ne** : naturel équipements, **Nh** : Naturel zone humides, **Nx** : Secteur naturel d'activités

### Toitures à pans :

- les toitures seront à deux pans minimum, y compris pour les annexes non accolées. Dans le cadre d'un projet ou la cohérence d'un quatre pans serait affirmé, ce dernier sera autorisé.
- Les toitures à un pan sont admises pour les annexes accolées et les extensions.
- Les débords de toitures sont obligatoires et ne seront pas inférieurs à 0,80m. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.
- Les pentes seront comprises entre 40 et 80%. Cette règle ne s'applique pas dans le cas des annexes, de traitements architecturaux particuliers (porche, auvent, véranda,...) et dans le cas d'extension de bâti existant ne respectant pas la règle.

### Toitures terrasses :

- Sauf cas spécifique développé au paragraphe « composition » ci après, les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont végétalisées et si leur mise en œuvre permet une bonne intégration dans le paysage et l'environnement.
- Les toitures terrasses végétalisées sont interdites dans le secteur Np et pour les constructions patrimoniales repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

### Composition:

Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites. Toutefois elles peuvent être admises de façon ponctuelle, pour une surface inférieure ou égale à 10% de l'emprise au sol du bâtiment si le projet architectural le justifie.

Les débords de toiture couvrent les balcons et les escaliers extérieurs lorsqu'ils existent. Ils ne doivent pas être inférieurs à 0,8 m, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

Les croupes en proportions harmonieuses avec le volume principal sont autorisées, et ont la même pente que la toiture principale.

Seuls sont autorisés en toiture:

- Les jacobines si leur largeur n'excède pas 2,60m, espacées d'au moins 5m entre axe (médiane)

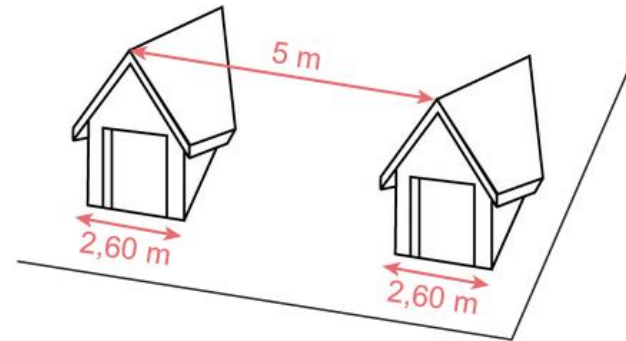


Schéma illustratif (à titre indicatif)

- Les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan si leur surface n'excède pas 5% du toit, ils peuvent être regroupés en verrière mais sont interdits sur les croupes.
- Les annexes techniques sous réserve qu'elles fassent l'objet d'un habillage et d'une intégration soignée.
- Les outeaux sont interdits

### Aspects

Les couvertures végétalisées sont autorisées pour les toitures à pans.

Dans les autres cas, l'aspect des couvertures doit être de type tuile ou ardoise. Les tuiles de type „provençales“ sont interdites.

Les toitures en verre et matériaux translucides seront autorisées si leur superficie totale ne dépasse pas les 15% de la surface totale du toit. Cette règle ne s'applique pas aux annexes dont la superficie des toitures en verre et matériaux translucides n'est pas limitée.

L'usage des panneaux solaires, en toiture, est autorisé si ces derniers respectent la pente générale du toit. Ils seront de teinte sombre et mate en harmonie avec le toit.

Les accidents de toitures en bac acier, ou en matériaux autres que la tuile, pourront être tolérés sous réserve qu'ils soient en nombre limité et respectent une unité architecturale.



**ZONE N : Zone naturelle**

**ET SECTEURS Ns : naturel sensible, Np : naturel patrimonial, Ne : naturel équipements, Nh : Naturel zone humides, Nx: Secteur naturel d'activités**

**11.6- CLOTURES, HAIES, DES CONSTRUCTIONS :**

**Hauteur :**

Les clôtures ne sont pas souhaitées. Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 2 m en limite séparatrice comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60 m.

**Composition :**

Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie de forme simple.

Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les clôtures ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies étroites. Pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale des clôtures situées à moins de 25 m de l'axe des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est fixée à 0,60 m.

**ARTICLE N 12 – LE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques pour garantir la sécurité des usagers, il est exigé :

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

<b>HABITAT NEUF</b>	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé : 1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher. A minima il est demandé 2 places par logement dont un minimum de 50% couvert.
<b>HABITAT DANS LE CADRE D'UNE REHABILITATION</b>	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé : 1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher. A minima il est demandé 2 places par habitation. Les places couvertes ne sont pas exigées.

	Elles seront autorisées sous réserve qu'elles ne mettent pas en péril la qualité architecturale du bâtiment principal d'habitation.
<b>Pour toute opération supérieure ou égale à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher</b>	50% des places, en plus des places obligatoires, seront banalisées (destinées aux "visiteurs")
<b>EQUIPEMENT</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.

**ARTICLE N 13 – LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations sont réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les marges de reculement dégagées par l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques peuvent recevoir des parkings non couverts, voiries, espaces verts et bénéficieront d'un traitement paysager par la plantation d'arbustes ou d'arbres d'alignement ne portant pas atteinte à la sécurité publique.

**ARTICLE N 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

**ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé.

