

## 4 – REGLEMENT LOCAL D'URBANISME

### Commune de Noailhac

### PLAN LOCAL D'URBANISME



Département de Corrèze

Commune de Noailhac

Edité en Mai 2011  
Dossier n° 8336  
Version PLU approuvé



## TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES



Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L 123-1 et suivants) en vigueur à la date d'approbation du PLU.

### **Article 1 - Champ d'application territorial du plan**

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Noailhac.

### **Article 2 - Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols**

Les articles du code de l'urbanisme du Chapitre 1er du titre 1er du livre 1er de la partie réglementaire restent applicables sur le territoire communal, à l'exception des articles R 111.3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R 111.24 du Code de l'Urbanisme.

S'appliquent sans préjudice :

des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, visées aux articles L 126.1 du Code de l'Urbanisme, des prescriptions liées aux autres législations.

Demeurent applicables toutes les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur, les divers règlements de sécurité, la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement...

Les règles spécifiques des lotissements peuvent, après la vente du dernier lot ou cinq ans après l'autorisation de lotir, être incorporées au plan local d'urbanisme approuvé après avis du Conseil Municipal. Les règles spécifiques des lotissements approuvées depuis plus de 10 ans sont caduques sauf en ce qui concerne les lotissements dont les co-lotis ont demandé le maintien des règles. Lorsque les dispositions du PLU sont différentes de celles d'un lotissement, dont les règles demeurent en vigueur, les règles les plus contraignantes s'appliquent.

### **Article 3 - Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, éventuellement subdivisées en secteurs.

Les règles applicables aux différentes zones du PLU font l'objet du titre II du règlement.

**Les zones urbaines sont dites "zone U"**, elles couvrent les parties du territoire déjà urbanisé, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"**, elles comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

**Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"**, sont classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, de l'intérêt patrimonial, des milieux naturels, des paysages, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui ne peuvent recevoir une autre affectation que celle prévue.

Les zones faisant l'objet du présent règlement sont reportées au Document Graphique du PLU. Ce sont :

**La zone U** correspond aux espaces bâtis correctement équipés par les réseaux. Elle comprend le bourg, mais aussi les hameaux et le site de la Doradie. Elle comprend 3 secteurs :

Un **secteur U1**, qui correspond au cœur historique de Noailhac, où les constructions sont généralement implantées à l'alignement et sur une ou plusieurs limites séparatives.

Un **secteur Uh** correspondant aux hameaux où cohabitent des constructions anciennes et plus récentes. Les enjeux paysagers et architecturaux présents dans ces espaces impliquent des prescriptions architecturales et paysagères particulières, mais aussi des modes spécifiques d'occupation et d'utilisation des sols.

Un **secteur U2**, correspondant à la principale aire de développement du bourg, où le bâti moins dense que dans la zone U est généralement implanté en retrait des limites séparatives des parcelles, mais aussi des voies et emprises publiques.

**La zone 2AU** est une zone fermée à l'urbanisation, réservée pour les besoins ultérieurs du développement. Son ouverture à l'urbanisation interviendra à la suite d'une modification du PLU.

**La zone AU** est une zone ouverte à l'urbanisation, dont l'aménagement et la construction peuvent être mis en œuvre dans le cadre d'opérations d'ensemble et en cohérence avec les orientations particulières d'aménagement lorsqu'elles existent. Elle comprend trois secteurs :

Le secteur AUh destiné à l'extension des hameaux

Le secteur AUa destiné uniquement à la réalisation d'opérations d'ensemble

Le secteur AUe destiné uniquement à la réalisation d'équipements publics et/ou d'intérêts collectifs

**La zone A** est une zone protégée à vocation agricole où sont autorisées les installations liées à l'exploitation agricole et au logement des exploitants.

Elle comprend des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural et patrimonial pouvant faire l'objet d'un changement de destination de lors que ce changement n'entraîne pas d'incidence pour les activités agricoles environnantes (L.123-3-1 du code de l'urbanisme)

**La zone N** comprend les espaces naturels et paysages préservés de l'urbanisation ou de transformations altérant les caractères essentiels existants. D'une manière générale l'urbanisation nouvelle ne peut y être admise excepté dans le secteur Nc.

Ainsi, dans le **secteur Nc**, destiné à l'habitat, seules quelques habitations pourront être admises, sous certaines conditions, afin de combler les espaces résiduels au sein d'espaces déjà urbanisés.

Elle comprend aussi un **secteur Np**, lié à la protection d'un vaste ensemble boisé de part et d'autre du ruisseau du Bouysson.

La zone comprend un autre **secteur Ni**, qui correspond aux espaces concernés par le risque d'inondation du Bassin de la Tourmente.

## **TITRE II, DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES DU PLU**



## 2.1 ZONE U

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

**La zone U** correspond aux espaces bâtis correctement équipés par les réseaux. Elle comprend le bourg, mais aussi les hameaux et le site de la Doradie. Elle comprend 3 secteurs :

**Un secteur U1**, qui correspond au cœur historique de Noailhac, où les constructions sont généralement implantées à l'alignement et sur une ou plusieurs limites séparatives.

**un secteur Uh** correspondant aux hameaux où cohabitent des constructions anciennes et plus récentes. Les enjeux paysagers et architecturaux présents dans ces espaces impliquent des prescriptions architecturales et paysagères particulières, mais aussi des modes spécifiques d'occupation et d'utilisation des sols.

**Un secteur U2**, correspondant à la principale aire de développement du bourg, où le bâti moins dense que dans la zone U est généralement implanté en retrait des limites séparatives des parcelles, mais aussi des voies et emprises publiques.

Elle peut recevoir de l'habitat, des établissements hôteliers et de restauration, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services, d'équipement collectif, les annexes directement liées aux surfaces de vente ou d'équipements collectifs, le stationnement nécessité par la proximité des activités et logements.

Elle peut comporter des installations nécessaires au fonctionnement des activités, habitations et équipements.

Les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Naturel de mouvements de terrains s'applique dans cette zone. Aussi, il convient de se reporter au document dans le dossier des servitudes d'utilité publique.

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

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions nouvelles à usage agricole,
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, les déchets
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Le stationnement permanent des caravanes et mobil-homes
- Les ouvertures de carrières et leur exploitation.
- Dans le secteur Uh, les activités de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services de plus de 100 m2 de SHON.

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

Les locaux à usage d'entrepôts à condition qu'ils soient liés directement aux surfaces de vente comprises dans la zone.

Les établissements hôteliers, de restauration, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services sous réserve des conditions ci-après :

- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les caractéristiques architecturales et paysagères du site environnant.

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés.

Les opérations d'ensemble sous réserve de ne pas être à usage d'activités économiques.

Dans les zones Uh, les extensions des bâtiments agricoles existants sous réserve de ne pas entraîner de contraintes pour les autres constructions les plus proches.

Dans les secteurs U2 et Uh, les locaux à usage commerciaux, d'artisanat, de bureau ou de services à la condition :

- qu'ils soient intégrés dans les habitations autorisées
- qu'ils ne nécessitent pas des besoins de stationnement supplémentaire
- qu'ils n'entraînent pas de nuisance pour les espaces bâtis environnant.

Dans le secteur Uh, les affouillements et exhaussements du sol sous réserve de ne pas excéder 500m<sup>2</sup>

Dans le secteur Uh, les serres sont autorisées sous réserve de ne pas excéder 1,8m de hauteur et d'être liées à une activité commerciale.

Dans le secteur Uh, les piscines sur les parcelles privées à condition de ne pas dépasser une surface de bassin de 50m<sup>2</sup>.

Tous les travaux affectant une zone protégée selon les dispositions de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

Toutes les démolitions d'éléments identifiés au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme devront faire l'objet d'un permis de démolir.

## **ARTICLE U.3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1. Accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### **2. Voirie**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

Les voies se terminant en impasse ne doivent pas excéder 100 m, elles doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de secours et de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE U.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

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

### **2. Assainissement :**

#### **2.1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

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

L'évacuation des eaux usées, issues d'activités économiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

#### **2.2. Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage et de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

### **3. Electricité :**

Entre la limite du domaine public et les différentes constructions implantées sur les parcelles privatives, l'ensemble des réseaux de transport ou de distribution électrique devra être enterré sauf en cas d'impossibilité technique ou économique dûment justifié.

## **ARTICLE U.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Dans la mesure, où les constructions ne sont pas desservies par un réseau d'assainissement collectif, la superficie minimale des terrains devra être suffisante pour permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme aux normes en vigueur.

## **ARTICLE U.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES<sup>1</sup>**

<sup>1</sup> Voir en annexe des précisions sur les dispositions de cet article.

Dans les secteurs U1 et U2, les constructions principales peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance comprise entre 5 et 10 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul) portée au document graphique.

Dans le secteur Uh, les constructions principales devront être implantées dans une bande comprise entre 0 et 30m par rapport à l'alignement

Des adaptations pourront être admises dans les cas suivants :

- Si l'aspect général de la voie l'exige,
- pour tenir compte du caractère particulier des propriétés (parcelles boisées notamment),
- Si les contraintes de la circulation l'exigent.
- Si le projet de construction jouxte une construction existante qui serait en retrait, la construction à édifier pourra alors s'aligner sur celle qui est en retrait,
- Si le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou bien en cas d'opérations groupées d'habitat, des constructions avec un retrait supérieur pourront être autorisées.

Toutes les autres constructions devront s'implanter en harmonie avec les espaces bâtis environnants.

#### **ARTICLE U.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES<sup>2</sup>**

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou à la limite qui s'y substitue (marge de recul) portée au document graphique. Dans le cas contraire, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

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

Non réglementé.

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

Dans le secteur Uh, l'emprise au sol des constructions principales nouvelles ne devra en aucun cas excéder 250m<sup>2</sup>.

Dans le secteur U2, l'emprise au sol ne doit pas excéder 40% de la superficie de la parcelle ou 60% dans le cas de construction comportant des locaux à usage d'activités économiques.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif

#### **ARTICLE U.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS<sup>3</sup>**

Dans tous les cas, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres à partir du point le plus bas du terrain naturel, avant terrassement, jusqu'à l'égout du toit.

<sup>2</sup> Voir en annexe des précisions sur les dispositions de cet article.

<sup>3</sup> Voir en annexe des précisions sur les dispositions de cet article.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale ou traditionnelle, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Pour les unités foncières supérieures à 3000 m<sup>2</sup> et à usage principal d'habitat, une superficie d'espace vert planté aménagé est imposée sur un minimum de 40 % de l'unité foncière.

Les espaces délimités sur le plan au titre de l'article L.123-1-7<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme sont des éléments du paysage à préserver en l'état.

#### **ARTICLE U.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



## 2.2 ZONE 2AU

### DESTINATION GÉNÉRALE DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone à urbaniser fermée, dont l'ouverture à l'urbanisation ne pourra avoir lieu qu'à la suite d'une modification du PLU.

Cette zone constitue une réserve pour le développement urbain à long terme des espaces formant un ensemble qui devra faire l'objet d'un plan global d'aménagement et d'équipement en cohérence avec l'organisation urbaine et les équipements de la commune.

Dans l'attente de cette ouverture à l'urbanisation, seule la construction d'équipements et installations d'intérêt public et/ou collectif sont autorisées.

Les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Naturel de mouvements de terrains s'applique dans cette zone. Aussi, il convient de se reporter au document dans le dossier des servitudes d'utilité publique.

### ARTICLE 2AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations nouvelles à l'exception de celles mentionnées à l'article 2AU.2 et notamment ;
- Les dépôts de ferrailles, de déchets ainsi que de véhicules.
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Le stationnement isolé des caravanes et mobil-homes,
- Les habitations légères de loisirs.

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

- Les exhaussements et affouillements de sol nécessités par les constructions et ouvrages autorisés.
- La construction d'équipement ou d'installation d'intérêt public ou collectif;

### ARTICLE 2AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES<sup>4</sup>

Les constructions doivent s'implanter à une distance comprise entre 6 et 50 mètres de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé).

### ARTICLE 2AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES<sup>5</sup>

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 4 mètres.

<sup>4</sup> Voir en annexe des précisions sur les dispositions de cet article.

<sup>5</sup> Voir en annexe des précisions sur les dispositions de cet article.

## 2.3 ZONE AU

### DESTINATION GÉNÉRALE DE LA ZONE AU

**La zone AU** est une zone ouverte à l'urbanisation destinée principalement à l'habitat, dont l'aménagement et la construction peuvent être mis en œuvre dans le cadre d'opérations d'ensemble et en cohérence avec les orientations particulières d'aménagement, lorsqu'elles existent.

Elle peut recevoir de l'habitat, des établissements hôteliers et de restauration, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services, d'équipement collectif, les annexes directement liées aux surfaces de vente ou d'équipements collectifs, le stationnement nécessité par la proximité des activités et logements.

Le secteur AUh destiné à l'extension des hameaux

Le secteur AUa destiné uniquement à la réalisation d'opérations d'ensemble

Le secteur AUe destiné uniquement à la réalisation d'équipements publics et/ou d'intérêts collectifs

Les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Naturel de mouvements de terrains s'applique dans cette zone. Aussi, il convient de se reporter au document dans le dossier des servitudes d'utilité publique.

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

- Les constructions à usage d'activités industrielles
- Les constructions à usage agricole,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, les déchets
- Les dépôts de véhicules
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Le stationnement permanent des caravanes et mobil-homes et des habitations légères de loisirs
- Les ouvertures de carrières et leur exploitation.
- Les serres de plus de 1,8m de hauteur
- Dans le secteur AUh, les activités de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services de plus de 100 m<sup>2</sup> de SHON.
- Dans le secteur AUe, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol autres que les équipements publics ou d'intérêt collectif

### ARTICLE AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Tous les modes autorisés d'occupation et d'utilisation du sol sous réserve d'être en cohérence avec les orientations particulières d'aménagement lorsqu'elles existent.

Les locaux à usage d'entrepôts à condition qu'ils soient liés directement aux surfaces de vente comprises dans la zone.

Les établissements hôteliers, de restauration, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services sous réserve des conditions ci-après :

- Que leur implantation et leur fonctionnement ne présente pas de risques de sécurité ni de nuisances pour voisinage,
- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les caractéristiques architecturales et paysagères du site environnant.

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés.

Les opérations d'ensemble sous réserve de ne pas être à usage d'activités économiques.

Seules les opérations d'ensemble sont admises dans le secteur AUa. Néanmoins, les locaux à usage commerciaux, d'artisanat, de bureau ou de services sont autorisés lorsqu'ils font partie d'une opération d'ensemble destinée principalement à l'habitat et à la condition :

- qu'ils soient intégrés dans les habitations autorisées
- qu'ils ne nécessitent pas des besoins de stationnement supplémentaire
- qu'ils n'entraînent pas de nuisance pour les espaces bâtis environnant.

#### Dans le secteur AUh

- Les locaux à usage commerciaux, d'artisanat, de bureau ou de services à la condition :
  - qu'ils soient intégrés dans les habitations autorisées
  - qu'ils ne nécessitent pas des besoins de stationnement supplémentaire
  - qu'ils n'entraînent pas de nuisance pour les espaces bâtis environnant.
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve de ne pas excéder 500m<sup>2</sup>.
- Les serres sont autorisées sous réserve de ne pas excéder 1,8m de hauteur et d'être liées à une activité commerciale.
- Les locaux à usage de bureau ou de services à la double condition :
  - qu'ils soient intégrés dans les habitations autorisées
  - qu'ils ne nécessitent pas des besoins de stationnement supplémentaire
- Les piscines sur les parcelles privatives à condition de ne pas dépasser une surface de bassin de 50m<sup>2</sup>.

Les opérations d'ensemble de plus de 5000 m<sup>2</sup> sous réserve de faire l'objet d'un schéma de cohérence fonctionnelle et paysagère conçu pour la totalité de l'opération, tant en ce qui concerne les dessertes, l'organisation des circulations des piétons et deux roues, les éléments paysagers et de composition urbaine visant la qualité et l'homogénéité du cadre de vie. Ce schéma de cohérence devra être en cohérence avec les orientations particulières d'aménagement lorsqu'elles existent.

### **ARTICLE AU.3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1. Accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **2. Voirie**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

Les voies se terminant en impasse ne doivent pas excéder 100 m, elles doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de secours et de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour.

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

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

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

### **2. Assainissement :**

#### **2.1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis dans l'attente des équipements publics réalisés pour s'y substituer. Ce dispositif sera conforme à la réglementation en vigueur.

Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées, issues d'activités économiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

#### **2.2. Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage et de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

### **3. Electricité :**

Entre la limite du domaine public et les différentes constructions implantées sur les parcelles privatives, l'ensemble des réseaux de transport ou de distribution électrique devra être enterré sauf en cas d'impossibilité technique ou économique dûment justifié.

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

Dans la mesure, où les constructions ne sont pas desservies par un réseau d'assainissement collectif, la superficie minimale des terrains devra être suffisante pour permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme aux normes en vigueur.

## **ARTICLE AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES<sup>6</sup>**

<sup>6</sup> Voir en annexe des précisions sur les dispositions de cet article.

Dans le secteur AUh, les constructions principales devront être implantées dans une bande comprise entre 0 et 30m par rapport à l'alignement.

Dans le secteur AUa, les constructions principales peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance comprise entre 5 et 10 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul) portée au document graphique.

Dans le secteur AUe, les constructions principales doivent s'implanter en retrait de l'alignement. La distance minimale de retrait est fixée à 5m.

Des conditions différentes peuvent être fixées dans le cas d'opération de plus de 5000m<sup>2</sup> prévoyant des dispositions particulières d'alignement ou de "plan de masse" d'ensemble.

Toutes les autres constructions devront s'implanter en harmonie avec les espaces bâtis environnants.

#### **ARTICLE AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES<sup>7</sup>**

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou à la limite qui s'y substitue (marge de recul) portée au document graphique. Dans le cas contraire, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Des conditions différentes peuvent être fixées dans le cas d'opérations de plus de 5000m<sup>2</sup> prévoyant des possibilités de mitoyenneté.

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

Néant.

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

L'emprise au sol maximale des constructions devra respecter les dispositions suivantes :

L'emprise au sol ne doit pas excéder 40% de la superficie de la parcelle ou 60% dans le cas de construction comportant des locaux à usage d'activités économiques.

Dans le secteur AUh, l'emprise au sol des constructions ne devra en aucun cas excéder 250m<sup>2</sup>.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif

#### **ARTICLE AU.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS<sup>8</sup>**

Dans tous les cas, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres à partir du point le plus bas du terrain naturel, avant terrassement, jusqu'à l'égout du toit.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux bâtiments ou équipements public et d'intérêt collectif, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône électrique, etc...).

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

<sup>7</sup> Voir en annexe des précisions sur les dispositions de cet article.

<sup>8</sup> Voir en annexe des précisions sur les dispositions de cet article.

Les prescriptions suivantes s'appliquent essentiellement aux constructions nouvelles d'aspect traditionnel, les projets d'architecture contemporaine sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels :

### **1 - Façades et matériaux :**

Les constructions, les travaux de rénovation et de restauration ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions doivent s'intégrer par rapport aux immeubles voisins de manière à ne pas rompre l'harmonie de l'entourage immédiat que ce soit pour les façades, les toitures, les cheminées, ou le parement des façades, ainsi :

- les annexes doivent présenter un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. Elles devront le cas échéant être accompagnées d'un traitement paysager.
- l'usage à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit, ainsi que les matériaux brillants non peints

Les éléments architecturaux de qualité doivent être préservés ou restaurés en respectant l'unité volumétrique et d'aspect des ensembles bâtis, des éléments traditionnels : toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures...

Les joints et enduits doivent être teintés en harmonie avec la tonalité de la pierre ou de la terre du pays.

### **2 - Toitures :**

L'ensemble des toitures d'un même bâtiment devra être traité de manière uniforme tant en ce qui concerne les matériaux, les couleurs, la mise en œuvre, ...

L'emploi de l'ardoise, de la tuile plate (rouge vieilli) ou de teinte grise ardoise sont recommandés pour la couverture des toitures.

Dans tous les cas, les toitures ne doivent ni nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions du site. Ainsi, les toitures du bâtiment principal d'habitations doivent avoir au moins deux versants de pente compris entre 35 et 45°. Les toitures des annexes doivent comporter au moins un versant de pente minimale de 25 degrés. Néanmoins, les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles concernent une annexe accolée à la construction principale.

Les toitures en bois, en tuiles canal, en plaques ondulées sont interdites.

Des ouvertures (du type petite fenêtre, vélux ou autres) sur les toitures pourront être autorisées dans une proportion limitée.

### **4 - Clôtures :**

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle. Elles doivent être simples et en harmonie avec le bâtiment principal.

Dans les secteurs AUh et AUe, elles seront constituées :

- soit d'un grillage
- soit d'un mur bahut, dont la hauteur ne devra pas excéder 0,50m sauf dans le cas de voisinage de clôtures existantes justifiant des dispositions différentes. Le mur bahut pourra être rehaussé ou non d'un grillage

Dans le secteur AUa, elles seront constituées :

- soit d'un grillage
- soit d'un mur bahut, dont la hauteur ne devra pas excéder 0,50m sauf dans le cas de voisinage de clôtures existantes justifiant des dispositions différentes. Le mur bahut pourra être rehaussé ou non d'un grillage
- soit d'une haie vive

La hauteur maximale de clôture ne devra pas excéder 2 mètres (y compris après d'éventuels rehaussements).

## 5 – divers :

Les exhaussements et affouillements autorisés pourront faire l'objet d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact visuel.

Dans le secteur AUh, les exhaussements et affouillements autorisés devront faire l'objet d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact visuel.

Les murets existants en pierre ainsi que les édifices du petit patrimoine local doivent être conservés et pris en compte dans la définition du projet architectural de la construction ou du projet d'aménagement ou encore pour tous les projets nécessitant une déclaration préalable en mairie.

## ARTICLE AU.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Le nombre de places de stationnement sera au minimum de deux places par logement pour les constructions à usage d'habitation.

## ARTICLE AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres de haute tige existant ou de belle venue devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces libres doivent être traités en fonction des usages qu'ils supportent. Des espaces verts traités en tant que tels. Les espaces interstitiels entre clôture et constructions et ceux des constructions entre elles, non affectés à usage principal de voies de desserte ou de stationnement, doivent être traités en espaces verts.

Pour les unités foncières supérieures à 3000 m<sup>2</sup> et à usage principal d'habitat, une superficie d'espace vert planté aménagé est imposée sur un minimum de 40 % de l'unité foncière.

Les espaces publics des lotissements et/ou opérations d'aménagement d'ensemble seront accompagnés de plantations et / ou espaces verts entrant dans une composition d'ensemble.

Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, au moins, pour 4 places de stationnement. Les clôtures devront être conçues de façon à atténuer l'impact visuel des aires de stationnement.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale ou traditionnelle, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les espaces délimités sur le plan au titre de l'article L.123-1-7<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme sont des éléments du paysage à préserver en l'état.

## ARTICLE AU.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

## 2.4 ZONE A

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Zone protégée à vocation agricole où seules sont autorisées les installations liées à l'exploitation agricole et le des exploitants.

« Des bâtiments d'habitation ou d'exploitation agricole, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ».

Ces bâtiments sont repérés sur le document graphique du PLU. (article L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme).

Les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Naturel de mouvements de terrains s'applique dans cette zone. Aussi, il convient de se reporter au document dans le dossier des servitudes d'utilité publique.

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

- Toutes les constructions et installations, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, sont interdites.

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

- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés et sous réserve de ne pas excéder 500m<sup>2</sup>.
- Les serres sont autorisées sous réserve de plus de 80m<sup>2</sup> sous réserve de faire l'objet d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact visuel
- Les changements de destination et ou les extensions des bâtiments ou ensemble de bâtiments, désignés par le document graphique, sous réserve que la nouvelle destination soit de l'habitat, du bureau, de l'artisanat, hébergements hôteliers et activités touristiques.

#### ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

##### 1. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

##### 2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de secours et de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

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

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ou à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions de salubrité en vigueur.

### **2. Assainissement :**

#### **2.1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

Le rejet direct des eaux usées liées aux activités agricoles est interdit dans le réseau collectif. Cependant, un raccordement pourra être admis selon les capacités de traitement du réseau et en fonction de la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis dans l'attente des équipements publics. Ce dispositif doit être conforme à la législation en vigueur.

#### **2.2. Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. En l'absence de réseau d'eau pluviale, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage et de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES<sup>9</sup>**

Les constructions principales doivent être édifiées au minimum :

- à 10 mètres de l'axe des voies existantes ou à créer
- à 25 mètres de l'axe de la route départementale 38 pour les habitations et à 15m de l'axe pour toutes les autres constructions

<sup>9</sup> Voir en annexe des précisions sur les dispositions de cet article.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou d'adjonction d'une construction annexe, la construction à édifier pourra s'implanter en contiguïté et à l'alignement de la façade existante.

Dans tous les cas, les constructions principales ne devront pas être édifiées à plus de 50m de l'alignement.

Toutes les autres constructions devront s'implanter en harmonie avec les espaces bâtis environnants.

#### **ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES<sup>10</sup>**

Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative ou plusieurs. Dans tous les autres cas, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 4 mètres.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE A.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS<sup>11</sup>**

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres mesurés à partir du point le plus bas du terrain naturel, avant terrassement, jusqu'à l'égout du toit. Pour les bâtiments à usage agricole, la hauteur maximum est portée à 12 mètres.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux bâtiments ou équipements public et d'intérêt collectif, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône électrique, etc...).

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

##### **1 – Intégration :**

Tous les éléments architecturaux de qualité doivent être préservés ou restaurés en respectant l'unité volumétrique et d'aspect des ensembles bâtis, des éléments traditionnels : toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures... Un soin particulier sera accordé aux architectures bois et à l'intégration des technologies bioclimatiques.

Les habitations nouvelles ou extensions admises doivent s'inspirer de l'architecture rurale traditionnelle. Cependant, des éléments de constructions contemporains (formes et matériaux de toiture, surface et forme des ouvertures en façade...) sont possibles si elles ne dénaturent pas le caractère des environnements bâtis traditionnels préexistants.

Sont interdits :

<sup>10</sup> Voir en annexe des précisions sur les dispositions de cet article.

<sup>11</sup> Voir en annexe des précisions sur les dispositions de cet article.

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois.
- Toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut.
- Les matériaux de toiture à effet réfléchissant à l'exclusion des installations à récupération de chaleur ou d'énergie

Pour les bâtiments d'activités agricoles, sont préférés les bardages de teinte mate ou la construction traditionnelle avec enduit pierre apparente ou façade en bois, à l'exclusion de matériaux tels que parpaings, briques, isolations laissées sans enduit ou parement.

Les bâtiments à usage agricole ne pourront être admis que sous réserve d'une recherche particulière d'intégration :

- de la construction elle-même, en particulier par le choix de matériaux et de teintes assurant la plus grande discrétion possible du bâtiment dans le paysage.
- de la localisation de la construction en vue de limiter le plus possible son impact dans le paysage
- de l'accompagnement de la construction par une végétation arbustive et des plantations destinées à en atténuer la perception volumétrique générale.

Les constructions dont le changement d'affectation est autorisé cf. articles A1 et A2 devront être maintenues dans leur aspect initial avec usage des matériaux traditionnels.

## **2 – Toitures :**

L'ensemble des toitures d'un même bâtiment devra être traité de manière uniforme tant en ce qui concerne les matériaux, les couleurs, la mise en œuvre, ... L'emploi de l'ardoise, de la tuile plate (rouge vieilli) ou de teinte grise ardoise sont recommandés pour la couverture des toitures.

Dans tous les cas, les toitures ne doivent ni nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions du site. Ainsi, les toitures du bâtiment principal d'habitations doivent avoir au moins deux versants de pente compris entre 35 et 45°. Les toitures des annexes doivent comporter au moins un versant de pente minimale de 25 degrés. Néanmoins, les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles concernent une annexe accolée à la construction principale.

Les toitures en bois, en tuiles canal, en plaques ondulées sont interdites.

## **3 - Clôtures :**

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle.

Elles seront constituées de haies vives, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut. La hauteur du mur bahut ne pourra pas excéder 0,50m sauf dans le cas de voisinage de clôtures existantes justifiant des dispositions différentes.

La hauteur maximale de clôture ne devra pas excéder 2 mètres (y compris après d'éventuels rehaussements).

## **4 – divers :**

Les exhaussements et affouillements autorisés devront faire l'objet d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact visuel.

Les murets existants en pierre ainsi que les édifices du petit patrimoine local doivent être conservés et pris en compte dans la définition du projet architectural de la construction ou du

projet d'aménagement ou encore pour tous les projets nécessitant une déclaration préalable en mairie.

#### **ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

#### **ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Il pourra être imposé un traitement des espaces immédiats des constructions par une végétation arbustive et des plantations afin d'en atténuer la perception de la volumétrie générale. Les espaces délimités sur le plan au titre de l'article L.123-1-7<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme sont des éléments du paysage à préserver en l'état.

#### **ARTICLE A.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## 2.5 ZONE N

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N comprend les espaces naturels et paysages préservés de l'urbanisation ou de transformations altérant les caractères essentiels existants, l'urbanisation nouvelle ne peut être admise.

Elle comprend un **secteur Nc**, destiné à l'habitat, seules quelques habitations pourront être admises, sous certaines conditions, afin de combler les espaces résiduels au sein d'espaces déjà urbanisés.

Elle comprend aussi un **secteur Np**, lié à la protection d'un vaste ensemble boisé de part et d'autre du ruisseau du Bouysson.

Elle comprend un secteur Ni, lié aux risques d'inondation du bassin de la Tourmente.

Les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Naturel de mouvements de terrains s'applique dans cette zone. Aussi, il convient de se reporter au document dans le dossier des servitudes d'utilité publique.

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

Dans les secteurs Np et Ni, toutes les occupations et utilisations nouvelles du sol sont interdites.

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées en N.2 et notamment :

- Les constructions nouvelles d'habitat permanent ou saisonnier, sauf dans le secteur Nc.
- Les habitations légères de loisirs
- Les constructions à usage d'activités industrielles.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, les déchets
- Les dépôts de véhicules
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Le stationnement permanent des caravanes et mobil-homes,
- Les parcs d'attractions et aires de sports motorisés

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

- Dans le secteur Nc, deux habitations sont autorisées par unité foncière.
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés et sous réserve de ne pas excéder 500m<sup>2</sup>.

- Les serres sont autorisées sous réserve de ne pas excéder 1,8m de hauteur et de ne pas excéder une superficie de plus de 80m<sup>2</sup>.
- Les activités agricoles, forestières, ou d'entretien de l'état naturel de la zone, bâtiments annexes de faible dimension (moins de 20m<sup>2</sup>) dont la présence dans le site est justifiée par les dispositions mises en œuvre pour en assurer la protection ou l'entretien.
- La restauration, le changement de destination et l'extension des bâtiments existants, en préservant l'aspect extérieur, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de SHON totale (existant + extension) pour toutes les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions d'annexes directement liées aux habitations autorisées ou existantes tels que les garages, piscine et abri divers, ...
- Les équipements collectifs et d'intérêt général liés aux infrastructures, aux réseaux divers et équipements publics.
- Les aménagements légers nécessaires à l'accueil du public en vue de la découverte du milieu naturel et de son exploitation.
- Les aires naturelles de camping.

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

### **1. Accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### **2. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de secours et de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

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

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

Toute construction, extension ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ou à tout autre dispositif d'alimentation en eau potable à condition de respecter les normes de salubrité en vigueur.

### **2. Assainissement :**

## 2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

Le rejet direct des eaux usées liées aux activités agricoles est interdit dans le réseau collectif. Cependant, un raccordement pourra être admis selon les capacités de traitement du réseau et en fonction de la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis dans l'attente des équipements publics. Ce dispositif doit être conforme à la législation en vigueur.

## 2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage et de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

### ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

### ARTICLE N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES<sup>12</sup>

Les constructions principales doivent être édifiées au minimum :

- à 10 mètres de l'axe des voies existantes ou à créer
- à 25 mètres de l'axe de la route départementale 38 pour les habitations et à 15m de l'axe pour toutes les autres constructions

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou d'adjonction d'une construction annexe, la construction à édifier devra s'implanter en contiguïté et à l'alignement de la façade existante.

Dans tous les cas, les constructions principales ne devront pas être édifiées à plus de 50m de l'alignement.

Toutes les autres constructions devront s'implanter en harmonie avec les espaces bâtis environnants.

### ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES<sup>13</sup>

Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative ou plusieurs. Dans tous les autres cas, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 4 mètres.

<sup>12</sup> Voir en annexe des précisions sur les dispositions de cet article.

<sup>13</sup> Voir en annexe des précisions sur les dispositions de cet article.

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

Non réglementé.

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

Dans le secteur Nc, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de l'unité foncière et à 250m<sup>2</sup>.

**ARTICLE N.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS<sup>14</sup>**

Tout étage supplémentaire sur une construction existante ne devra pas remettre en cause le caractère naturel prédominant de la zone, il devra être accompagné d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact sur la qualité des sites environnants.

Dans tous les cas, la hauteur totale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres mesurés à partir du point le plus bas du terrain naturel, avant terrassement, jusqu'à l'égout du toit. Pour les tous les autres bâtiments, la hauteur maximum est portée à 12 mètres.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux bâtiments ou équipements public et d'intérêt collectif, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône électrique, etc...).

**ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR****1 – Intégration :**

Tous les éléments architecturaux de qualité doivent être préservés ou restaurés en respectant l'unité volumétrique et d'aspect des ensembles bâtis, des éléments traditionnels : toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures... Un soin particulier sera accordé aux architectures bois et à l'intégration des technologies bioclimatiques.

Les constructions nouvelles et les extensions ne pourront être admises que sous réserve d'une recherche particulière d'intégration :

- de la construction elle-même, en particulier par le choix de matériaux et de teintes assurant la plus grande discrétion possible du bâtiment dans le paysage.
- de la localisation de la construction en vue de limiter le plus possible son impact dans le paysage

Ainsi, sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois.
- Toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut.
- Les matériaux de toiture à effet réfléchissant à l'exclusion des installations à récupération de chaleur ou d'énergie

Dans le secteur Nc, les constructions doivent s'intégrer par rapport aux immeubles voisins de manière à ne pas rompre l'harmonie de l'entourage immédiat que ce soit pour les façades, les toitures, les cheminées, ou le parement des façades, ainsi :

<sup>14</sup> Voir en annexe des précisions sur les dispositions de cet article.

- les annexes doivent présenter un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. Elles devront le cas échéant être accompagnées d'un traitement paysager.
- l'usage à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit, excepté le bois et la pierre qui pourront être autorisés selon les caractéristiques du projet architectural de la construction.
- les constructions d'architecture contemporaine sont interdites

## **2 – Toitures :**

L'ensemble des toitures d'un même bâtiment devra être traité de manière uniforme tant en ce qui concerne les matériaux, les couleurs, la mise en œuvre, ... L'emploi de l'ardoise, de la tuile plate (rouge vieilli) ou de teinte grise ardoise sont recommandés pour la couverture des toitures.

Dans tous les cas, les toitures ne doivent ni nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions du site. Ainsi, les toitures du bâtiment principal d'habitations doivent avoir au moins deux versants de pente compris entre 35 et 45°. Les toitures des annexes doivent comporter au moins un versant de pente minimale de 25 degrés. Néanmoins, les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles concernent une annexe accolée à la construction principale.

Les toitures en bois, en tuiles canal, en plaques ondulées sont interdites.

## **3 - Clôtures :**

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle.

Elles seront constituées de haies vives, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut. La hauteur du mur bahut ne pourra pas excéder 0,50m sauf dans le cas de voisinage de clôtures existantes justifiant des dispositions différentes.

La hauteur maximale de clôture ne devra pas excéder 2 mètres (y compris après d'éventuels rehaussements).

## **4 – divers :**

Les exhaussements et affouillements autorisés devront faire l'objet d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact visuel.

Les murets existants en pierre ainsi que les édifices du petit patrimoine local doivent être conservés et pris en compte dans la définition du projet architectural de la construction ou du projet d'aménagement ou encore pour tous les projets nécessitant une déclaration préalable en mairie.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

1.

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

Il pourra être imposé un traitement des espaces immédiats des constructions par une végétation arbustive et des plantations afin d'en atténuer la perception de la volumétrie générale.

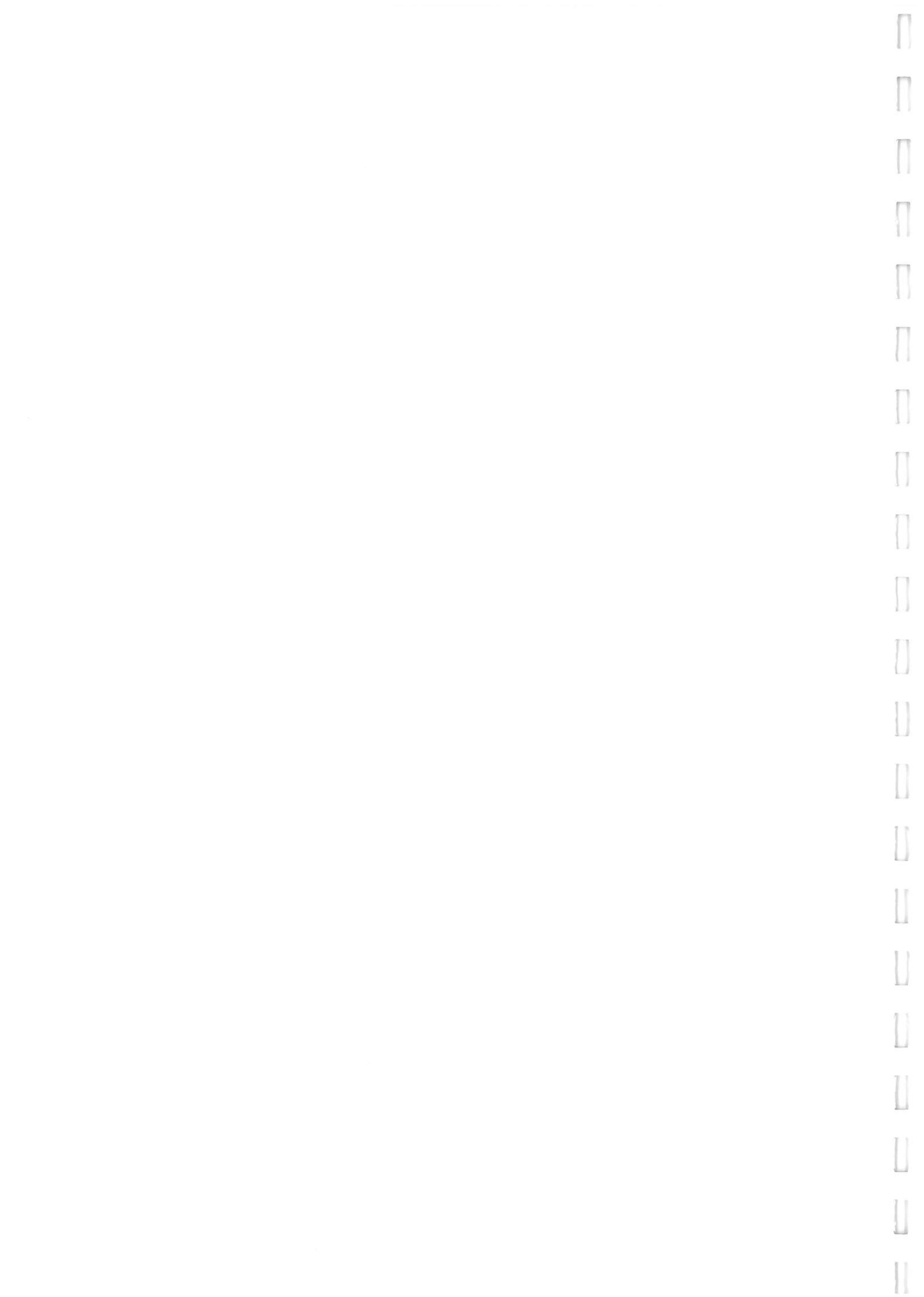
Les espaces délimités sur le plan au titre de l'article L.123-1-7<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme sont des éléments du paysage à préserver en l'état.

## **ARTICLE N.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



## ANNEXES



ANNEXE N°1 : EXTRAITS DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME RESTANT APPLICABLE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL.

***Sous-section 1***

***Localisation et desserte des constructions,  
aménagement, installations et travaux***

« Art. \*R. 111-2. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

« Art. \*R. 111-4. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

« Art. \*R. 111-15. - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

***Sous-section 3***

***Aspect des constructions***

« Art. \*R. 111-21. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## ANNEXE N°2 : NOTIONS GENERALES RELATIVES AU DROIT DES SOLS.

Rappel de notions préalables à une bonne compréhension des termes d'aménagement utilisés dans le règlement du PLU.

### **1. Les modes d'occupation ou d'utilisation du sol**

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont :

- les constructions, (habitations, équipements publics, locaux d'activité, locaux commerciaux, entrepôts, locaux annexes...)
- les lotissements et groupes d'habitations, les lotissements industriels, artisanaux ou commerciaux,
- les constructions nécessaires au fonctionnement technique des réseaux (transformateurs, stations de relevage...),
- les installations et travaux divers (éoliennes, aire de jeux et de sports, aire de stationnement dépôts et stockages divers en plein air, les remodelages de terrain avec affouillements ou exhaussements des sols...),
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les espaces aménagés de sports et de loisirs,
- les enseignes commerciales
- le camping et le caravanage,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les coupes et abattages d'arbres, les plantations.
- les clôtures,
- les démolitions de constructions.

### **2. Le terrain - l'îlot de propriété ou unité foncière**

Il faut entendre par îlot de propriété ou unité foncière toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. Un îlot de propriété est donc limité par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'îlot de propriété des îlots de propriété appartenant à d'autres propriétaires).

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les îlots de propriété concernés.

### **3. Les divisions foncières - les lotissements**

Un îlot de propriété peut être divisé. Si cette division foncière constitue un lotissement, elle est subordonnée à une autorisation.

Constitue un lotissement au sens de l'article R 315.1 du Code de l'Urbanisme toute division d'un îlot de propriété en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus du dit îlot de propriété.

### **4. Les habitations**

Les habitations sont dites individuelles ou collectives.

Une habitation est dite individuelle si le bâtiment comprend un logement.

L'habitation est dite collective si le bâtiment comprend plus d'un logement.

Une extension est une construction additive à un bâtiment existant.

Constitue un groupe d'habitations l'édification sur un même terrain par une seule personne physique ou morale, de plusieurs habitations dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division ou non en propriété ou en jouissance.

#### **5. Emprise au sol**

L'emprise au sol d'une construction est le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface de la parcelle.

#### **6. Equipements**

Il est convenu d'appeler :

- **extension** : la construction d'un nouveau réseau (électricité, eau, assainissement, téléphone),
- **renforcement** : une modification de la section et des supports d'une ligne électrique ou l'augmentation de diamètre d'une conduite souterraine.
- **branchement** : la construction d'un ouvrage électrique de première catégorie (inférieure à 1 000 V) destiné à alimenter un abonné et dont la longueur, mesurée du support du réseau le plus proche à la limite extérieure de la propriété, est inférieure à 30 m. En terme de réseau d'eau et d'assainissement le raccord du bâtiment créé à ces réseaux situés au droit de la parcelle à desservir.

#### **7. Les limites de propriétés**

##### **a) alignement :**

L'alignement est la limite qui sépare la propriété privée du domaine public ou à la limite qui s'y substitue (Emplacement réservé ou marge de recul). Elle est normalement précisée par le "plan d'alignement" lorsqu'il existe.

##### **b) limites séparatives :**

Les limites séparatives sont toutes les autres limites de l'unité foncière, qu'elles jouxtent en un point ou non un alignement.

#### **8. Hauteur d'une construction**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction mesurée à partir du sol naturel, avant travaux (exécution de fouilles et remblais) jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques et cheminées exclus.

#### **9. La surface hors œuvre**

##### **Surface Hors Œuvre Brute : SHOB (article R 112-2 al. 1<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme)**

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, y compris l'épaisseur des murs et des cloisons.

##### **Surface Hors Œuvre Nette : SHON (article R 112-2 al. 2 à 8 du Code de l'Urbanisme)**

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;

d). Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation (D no 2000-1272, 26 déc. 2000, art. 1er) ;

e) D'une surface égale à 5 p. 100 des surfaces hors œuvres affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus. (D. no 88-1151, 26 déc. 1988) ;

Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée. (D. no 87-1016, 14 déc. 1987).

**ANNEXE N°3 – PRECISIONS RELATIVES A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (CF ARTICLES 6 ET 7 DU REGLEMENT DE CHAQUE ZONE)**

*L'alignement est la limite qui sépare la propriété privée du domaine public.*

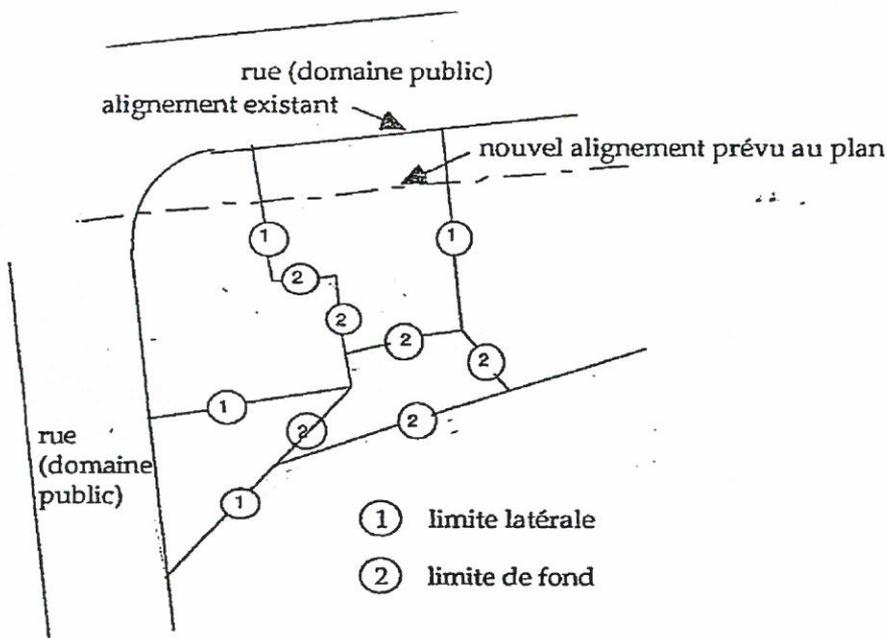
*Elle est normalement fournie par le plan d'alignement.*

*Le PLU peut prévoir une modification de ces limites, dans le cadre d'un élargissement de voies existantes, ou de création de voies nouvelles, sous réserve de l'acquisition des terrains nécessaires par la collectivité publique.*

*Les limites séparatives sont toutes les autres limites, qu'elles jouxtent en un point ou non un alignement.*

**Limite latérale** : partie rectiligne des limites qui sépare les propriétés privées et qui touche à l'alignement.

**Limites de fond** : toutes les autres limites qui ne répondent pas aux définitions ci-dessus.



**Croquis de principe**

**ANNEXE N°3 – PRECISIONS RELATIVES A LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (CF. ARTICLE 10 DU REGLEMENT DE CHAQUE ZONE)**

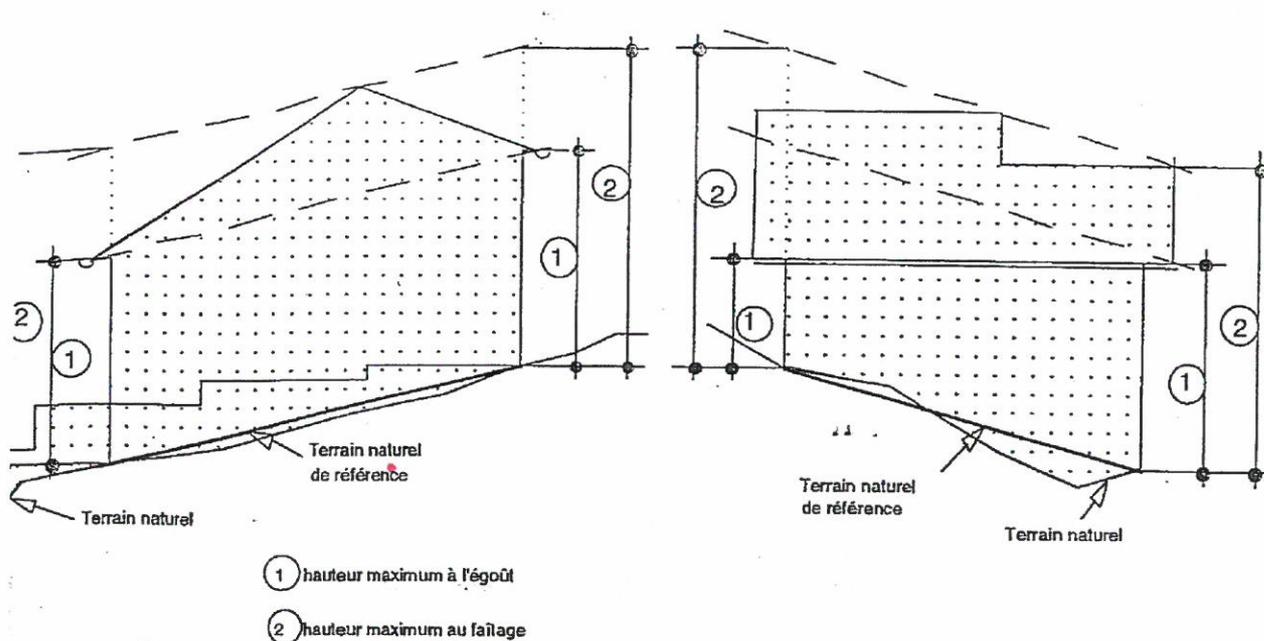
La hauteur en tout point d'une construction est la différence de niveau entre tout point de cette construction (hormis ouvrages techniques, cheminées, pylônes, supports de lignes électriques ou d'antennes) et son point de projection au sol (terrain naturel).

**Hauteur au faîtage :** c'est la différence de niveau, entre tout point du faîtage d'un bâtiment, et sa projection sur le sol naturel.

**Hauteur à l'égoût :** c'est la différence de niveau entre tout point de l'égoût des toitures, mesuré au point bas du plan oblique de la toiture, et sa projection sur le sol naturel.

Les hauteurs au faîtage et à l'égoût devront être précisées pour tout projet.

En cas de terrain en pente, il sera pris comme profil du terrain naturel de référence, une droite fictive tracée entre les points de projection sur le terrain naturel de chacun des points extrêmes de tout élément de façade, par rapport auquel sont mesurées les hauteurs.



ANNEXE N°3 : EXTRAIT DU CODE RURAL ET DU CODE DE LA CONSTRUCTION.**ARTICLE 8 - RECIPROCITE DES DISTANCES D'IMPLANTATION (ART. L 111-3 DU CODE RURAL)**

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

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme.

**ARTICLE 9 -LES TROUBLES ANORMAUX DE VOISINAGE (ART. L 112-16 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION)**

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

