



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE VIC- FEZENSAC

## PIECE 4 : REGLEMENT

Version consolidée au 01 octobre 2020



Le Maire  
Barbara NETO



EAU & ENVIRONNEMENT

**AGENCE DE PAU**

Hélioparc

2 Avenue Pierre Angot

64053 PAU CEDEX 9

Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50

Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

**COMMUNE DE VIC-FEZENSAC**

## SOMMAIRE

<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>1</b>
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE</b>	<b>5</b>
<b>ZONE U</b>	<b>6</b>
<b>ZONE UY</b>	<b>12</b>
<b>ZONE AU</b>	<b>17</b>
<b>ZONE AUY</b>	<b>22</b>
<b>ZONE AU0</b>	<b>28</b>
<b>ZONE A</b>	<b>31</b>
<b>ZONE N</b>	<b>36</b>

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

**ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION ET PORTEE GENERALE DU DOCUMENT**

Conformément aux dispositions des articles R.123-4 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans le territoire communal, territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme.

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

**ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

L'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme décrit les articles du Règlement National d'Urbanisme qui demeurent applicables dans les territoires dotés d'un PLU. Ainsi sont et demeurent applicables au territoire communal les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

**Autres réglementations :**

Se superposent aux règles de PLU, les effets du Code Civil, du Code Rural, du Code de l'Environnement, du Code Forestier, du Code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental, du Code de la Construction et de l'Habitation, du Cahier des Clauses Techniques Générales et ses fascicules annexes, etc.

Le Règlement du service Assainissement définit les conditions et les modalités auxquelles sont soumis les déversements d'effluents dans les réseaux d'assainissement et l'usage qui doit être fait de la station d'épuration afin que soient assurées la sécurité, l'hygiène publique et la protection de l'environnement. Ainsi sont et demeurent applicables au territoire communal les dispositions définies dans ce règlement.

Et s'il y a lieu :

- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
  - les zones d'aménagement différé,
  - le droit de préemption urbain,
  - les zones d'aménagement concerté,
  - les périmètres sensibles,
  - les périmètres de restauration immobilière,
  - les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres,
- les dispositions du Code du Patrimoine relatives aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive,
- les dispositions du décret n° 95.21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres, reprises en annexe au plan,
- les dispositions du décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique.

### **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE**

Le PLU délimite :

- des zones urbaines (U), des zones à urbaniser (AU), des zones agricoles (A) et des zones naturelles (N),
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (article L.123-1-5, V du Code de l'Urbanisme),
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (cf. article L.130-1 du Code de l'Urbanisme),
- les éléments de paysage identifiés (cf. article L.123-1-5, III, 2° du code de l'urbanisme).

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

Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans la limite de l'article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs suivants (nature du sol, configuration de la parcelle, caractère des constructions avoisinantes),
- elle doit rester limitée,
- elle doit faire l'objet d'une demande expresse et motivée.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

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

### **ARTICLE 5 : PERMIS DE DEMOLIR**

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les zones délimitées par la servitude AC1 relative aux monuments historiques.

**ARTICLE 6 : PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

Conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, tout 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.

En application de l'article R425-31, tous les dossiers de demandes de permis concernant des travaux mentionnés aux articles R523-4, R523-6 à R523-8 du Code du Patrimoine devront être transmis au Préfet de Région – Service Régional de l'Archéologie de Midi-Pyrénées (Direction Régionale des Affaires Culturelles), dans les conditions prévues par le décret susvisé.

Les travaux mentionnés à l'article R523-5 du Code du Patrimoine doivent, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire ou d'aménager en application du code de l'urbanisme, faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du même service.

**ARTICLE 7 : OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Dans toutes les zones, l'édification, l'extension ou la rénovation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique,
- des voies de circulations terrestres, ferroviaires, aériennes,
- des équipements publics, sportifs et culturels

peuvent être autorisées sans tenir compte des articles 6, 7, 8, 10 et 11 de chaque zone.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas dans le cas de constructions ou installations publiques ou privées de production d'énergie renouvelable (éoliennes...).

Toute justification technique doit être produite pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation ou du parti qui ne tient pas compte de la règle.

**ARTICLE 8 : LES ELEMENTS (ARTICLE L.123-1-5, III, 2° ALINEA) A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER**

Le règlement graphique comporte un repérage de ces éléments végétaux. Tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421 – 23 du code de l'urbanisme.

Les éléments végétaux devront être maintenus ou être plantés avec des essences identiques en cas de destruction.

**TITRE II**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**A CHAQUE ZONE**

## **ZONE U**

*Note : Cette mention introductive visant à rappeler sous forme synthétique la vocation générale de la zone n'est fournie qu'à titre indicatif. Elle n'est donc pas opposable lors des demandes d'autorisation d'occupation des sols.*

La zone urbaine recouvre les parties actuellement urbanisées ou bâties de la commune.

Cinq secteurs de zones à vocation d'habitat, d'équipements ou de loisirs ont été distingués :

- le secteur Ua, à vocation générale d'habitat, correspondant à l'emprise du bourg ancien,
- le secteur Ub, à vocation générale d'habitat, correspondant aux extensions récentes et structuration de quartiers et hameaux,
- le secteur Uba, à vocation générale d'habitat, correspondant aux extensions récentes et structuration de quartiers et hameaux, non raccordés au réseau collectif d'assainissement,
- le secteur Ue, réservée aux activités équestres,
- le secteur UL, à vocation touristique et de loisirs.

La zone U ainsi que les sous-secteurs sont susceptibles d'être concernés par le risque inondation ou par des vestiges archéologiques (cf. document graphique).

### **ARTICLE U-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôt,
- les constructions à destination artisanale excepté celles visées à l'article U-2,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger, excepté dans les secteurs Ue et UL,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles,
- les constructions à vocation d'habitation en zones UL et Ue, excepté celles visées à l'article U-2,
- les constructions à vocation de commerces et de bureaux en zone Ue, excepté celles visées à l'article U-2,
- dans la zone inondable identifiée sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol interdites par le PPRI.

**ARTICLE U-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité, les constructions destinées à l'artisanat.

Dans la zone inondable **identifiée sur le document graphique**, les occupations et utilisations des sols ne sont autorisées que sous réserve de la prise en compte du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPR inondation) joint en annexe du PLU.

Dans les périmètres de sites archéologiques **identifiés sur le document graphique**, 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 du site.

Dans le **secteur UL**, sous réserve de respecter la qualité des sites, milieux naturels et paysages sont autorisés les constructions en lien avec l'activité touristique ou de loisirs de la zone :

- les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont destinées à la présence nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et le gardiennage,
- les terrains de camping ou de caravanage et les habitations légères de loisir,
- les parcs résidentiels de loisirs.

Dans le **secteur Ue**, sont autorisés sous réserve d'être directement liés à la vocation équestre du site :

- les constructions à destination de commerces, de bureaux et d'habitation,
- l'extension des constructions à vocation d'activités,
- la construction d'annexes.

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères, l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

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.

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

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

### **Eau potable**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

### **Eaux usées**

Excepté dans le secteur Uba, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Dans le **secteur Uba**, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau public, ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

### **Eaux pluviales**

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

Conformément au Code Civil et sauf impossibilité technique, si le réseau n'existe pas, la réalisation de toute nouvelle opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants,
- l'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries, etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.

### **Autres réseaux**

Les réseaux doivent être enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirages enterrées.

Sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée, dans le cadre de réhabilitation de réseaux existants, de réhabilitation de constructions existantes ou nouvelles, les lotisseurs, les constructeurs et les concessionnaires de réseaux doivent enterrer les réseaux.

Tous travaux d'extension de renforcement ou de modernisation des réseaux électriques et téléphoniques doivent être réalisés en technique discrète.

## **ARTICLE U-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

---

**ARTICLE U-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

**Dans le secteur Ua :**

Excepté le long de la RN 124, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à la limite d'emprise. Toutefois, un recul pourra éventuellement être autorisé avec l'obligation de réalisation d'une clôture bâtie à l'alignement.

Le long de la RN 124, les constructions devront être implantées à au moins 15 mètres de l'axe de la voie.

**Dans le secteur Ub :**

Les constructions doivent être implantées :

- à au moins 15 mètres de l'axe de la RN 124 et de toute route départementale,
- à au moins 20 mètres de l'axe des emplacements réservés n° 1 et 2,
- à l'alignement ou à une distance de l'alignement ou de la limite d'emprise au moins égale à 3 mètres, pour les autres voies,

Dans le cas où une des constructions voisines existante à la date d'approbation du PLU ne respecte pas les règles de retrait par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise précitées, les constructions pourront être alignées à cette dernière.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées à la parcelle et non au regard de l'ensemble du projet.

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

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées à la parcelle et non au regard de l'ensemble du projet.

Au droit des ruisseaux et des cours d'eau, les constructions seront implantées à au moins 10 mètres du haut de la berge.

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

Sur une même propriété, les constructions doivent être accolées ou implantées à 3 mètres minimum les unes des autres.

**ARTICLE U-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 30% de la surface totale du terrain dans la zone considérée dans les **secteurs Ue et UL**.

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

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel ou au sol fini extérieur si celui-ci est plus bas.

En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, la hauteur pourra être égale à celle de la construction avant travaux lorsque celle-ci dépasse la limite fixée dans le paragraphe précédent.

### **ARTICLE U-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Toute construction ou occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée 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.

#### **Façades**

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

### **ARTICLE U-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de la construction.

Le nombre minimal d'emplacement à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après en fonction de la destination de la construction :

- pour les habitations : une place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement en Ua, et un minimum de 2 places en Ub,
- pour les hôtels : 1 place par chambre d'hôtel,
- pour les maisons de retraite et de convalescence : 1 place pour 2 chambres,
- pour les commerces et bureaux : une place par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les autres établissements recevant du public : le nombre de places devra être défini au cas par cas en prenant en compte :
  - la capacité de l'établissement créé,
  - le nombre de stationnements publics environnants existants.

Il est également exigé sur l'unité foncière des espaces de stationnement des vélos, poussettes. Ces espaces devront respecter les normes suivantes :

- pour les immeubles collectifs : 1 place par logement,
- pour les constructions à destination de bureaux, commerces et artisanat de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places/100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle du cas auquel ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le secteur Ub, pour les opérations d'aménagement visant la création de 5 logements ou plus, un minimum d'une place de stationnement pour 5 logements devra être créé dans des espaces communs.

**ARTICLE U-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**Dans le secteur Ub**, au moins 30 % des espaces libres devront être enherbés ou plantés.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme (haies champêtres, parcs, ...) :

- ne pourront être détruits sans déclaration préalable,
- pourront être supprimés dans le cas :
  - de création de desserte nouvelle,
  - d'implantation du bâti en alignement sur la voirie.

**ARTICLE U-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE U-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**Equipements nécessaires aux énergies renouvelables**

L'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doit rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

En zone Ua, les capteurs solaires ou photovoltaïques, comme les fenêtres de toit, devront être incorporés dans la couverture sans saillie excessive supérieure à 20 cm. Les panneaux seront en proportion du toit et ne dépasseront pas 1/3 de la surface du versant de toit où ils sont implantés. Leur surface sur le versant sera d'un seul tenant, sans découpe.

**ARTICLE U-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu les ouvrages enterrés (fourreau) permettant le tirage et le raccordement éventuel de câbles nécessaires aux réseaux fibre optique.

## **ZONE UY**

*Note : Cette mention introductive visant à rappeler sous forme synthétique la vocation générale de la zone n'est fournie qu'à titre indicatif. Elle n'est donc pas opposable lors des demandes d'autorisation d'occupation des sols.*

Cette zone est destinée à l'accueil d'activités économiques incompatibles avec les secteurs d'habitat.

### **ARTICLE UY-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits :

- les constructions à destination d'habitation, excepté celles visées à l'article UY-2,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles,
- dans la zone inondable identifiée par une trame hachurée bleue au document graphique, les occupations et utilisations du sol interdites par le PPRI.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité considérée. Elles devront s'intégrer dans le volume de la construction principale

### **ARTICLE UY-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées uniquement :

- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité considérée. Elles devront s'intégrer dans le volume de la construction principale,
- les annexes aux constructions existantes.

Dans la zone inondable **identifiée sur le document graphique**, les occupations et utilisations des sols ne sont autorisées que sous réserve de la prise en compte du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPR inondation) joint en annexe du PLU.

### **ARTICLE UY-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères, l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

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.

#### **ARTICLE UY-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

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

##### **Eau potable**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **Eaux usées**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe.

Dans le cas où le réseau n'existe pas, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un dispositif de prétraitement défini par accord préalable consenti par le Service assainissement de la commune et à une autorisation de déversement.

##### **Eaux pluviales**

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

Conformément au Code Civil et sauf impossibilité technique, si le réseau n'existe pas, la réalisation de toute nouvelle opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants,
- l'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries, etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.

### **Autres réseaux**

Les réseaux doivent être enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirages enterrées.

Sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée, dans le cadre de réhabilitation de réseaux existants, de réhabilitation de constructions existantes ou nouvelles, les lotisseurs, les constructeurs et les concessionnaires de réseaux doivent enterrer les réseaux.

Tous travaux d'extension de renforcement ou de modernisation des réseaux électriques et téléphoniques doivent être réalisés en technique discrète.

### **ARTICLE UY-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées au minimum à :

- 20 mètres de l'axe de la route nationale n°124,
- 20 mètres de l'axe des routes départementales n°35 et n°112,
- 20 mètres de l'axe des emplacements réservés n° 1 et 2,
- 10 mètres de l'axe des autres voies,

Dans le cas où une des constructions voisines existante à la date d'approbation du PLU ne respectent pas les règles de retrait par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise précitées, les constructions pourront être alignées à cette dernière.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées à la parcelle et non au regard de l'ensemble du projet.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives uniquement dans le cas où il y a édification de mur coupe-feu.

Dans le cas contraire, ils doivent respecter un retrait au moins égal à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées à la parcelle et non au regard de l'ensemble du projet.

Au droit des ruisseaux et des cours d'eau, les constructions seront implantées à au moins 10 mètres du haut de la berge.

**ARTICLE UY-8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sur une même propriété, les constructions doivent être accolées ou implantées à 3 mètres minimum les unes des autres.

**ARTICLE UY-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE UY-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE UY-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**Façades**

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

**ARTICLE UY-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de la construction.

Le nombre minimal d'emplacement à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après en fonction de la destination de la construction :

- habitations : une place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places,
- commerces, bureaux : une place par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- entrepôts, usines, etc. : une place par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les autres établissements recevant du public : le nombre de places devra être défini au cas par cas en prenant en compte :
  - la capacité de l'établissement créé,
  - le nombre de stationnements publics environnants existants.

Il est également exigé sur l'unité foncière des espaces de stationnement des vélos, poussettes. Ces espaces devront respecter les normes suivantes :

- pour les immeubles collectifs : 1 place par logement,
- pour les constructions à destination de bureaux, commerces et artisanat de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places/100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle du cas auquel ces établissements sont le plus directement assimilables.

**ARTICLE UY-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Au moins 20 % des espaces libres devront être plantés ou enherbés avec un minimum d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de stationnement.

**ARTICLE UY-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UY-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**Equipements nécessaires aux énergies renouvelables**

L'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doit rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

**ARTICLE UY-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu les ouvrages enterrés (fourreau) permettant le tirage et le raccordement éventuel de câbles nécessaires aux réseaux fibre optique.

## **ZONE AU**

*Note : Cette mention introductive visant à rappeler sous forme synthétique la vocation générale de la zone n'est fournie qu'à titre indicatif. Elle n'est donc pas opposable lors des demandes d'autorisation d'occupation des sols.*

*Il est distingué :*

- *AUa : zone à urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des réseaux internes à la zone,*
- *AUb : zone à urbaniser au travers d'une opération d'aménagement d'ensemble.*

### **ARTICLE AU-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôt,
- les constructions à destination artisanale excepté celles visées à l'article AU-2,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

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

Dans le **secteur AUa** les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la mise en place des équipements internes à la zone et sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans le **secteur AUb**, les occupations et utilisations du sol sont conditionnées à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUb2 est subordonnée à l'aménagement préalable de 80% minimum des lots prévus dans la zone AUb1 limitrophe.

Sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité, les constructions destinées à l'artisanat.

Sont autorisées les annexes aux constructions existantes, sans avoir besoin de figurer dans une opération d'aménagement d'ensemble

Dans la zone inondable **identifiée sur le document graphique**, les occupations et utilisations des sols ne sont autorisées que sous réserve de la prise en compte du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPR inondation) joint en annexe du PLU.

Dans les périmètres de sites archéologiques **identifiés sur le document graphique**, 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 du site.

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés ; en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères, l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

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, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

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

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

#### **Eau potable**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **Eaux usées**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

#### **Eaux pluviales**

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

Conformément au Code Civil et sauf impossibilité technique, la réalisation de toute nouvelle opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des

espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants,

- l'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries, etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.

#### **Autres réseaux**

Les réseaux doivent être enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirages enterrées.

Sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée, dans le cadre de réhabilitation de réseaux existants, de réhabilitation de constructions existantes ou nouvelles, les lotisseurs, les constructeurs et les concessionnaires de réseaux doivent enterrer les réseaux.

Tous travaux d'extension de renforcement ou de modernisation des réseaux électriques et téléphoniques doivent être réalisés en technique discrète.

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

Non règlementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

- à au moins 15 mètres de l'axe de toute route départementale,
- à au moins 20 mètres de l'axe des emplacements réservés n° 1 et 2,
- à l'alignement ou à une distance de l'alignement ou de l'emprise au moins égale à 3 mètres, pour les autres voies.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées à la parcelle et non au regard de l'ensemble du projet.

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

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées à la parcelle et non au regard de l'ensemble du projet.

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

Sur une même propriété, les constructions doivent être accolées ou implantées à 3 mètres minimum les unes des autres.

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

Non règlementé.

**ARTICLE AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel ou au sol fini extérieur si celui-ci est plus bas.

En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, la hauteur pourra être égale à celle de la construction avant travaux lorsque celle-ci dépasse la limite fixée dans le paragraphe précédent.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur.

**ARTICLE AU-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Toute construction ou occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée 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.

**Façades**

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

**ARTICLE AU-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de la construction ; en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Le nombre minimal d'emplacement à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après en fonction de la destination de la construction :

- habitations : une place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de deux places par logement,
- hôtels : 1 place par chambre d'hôtel,
- maisons de retraite et de convalescence : 1 place pour 2 chambres,
- commerces, bureaux : une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les autres établissements recevant du public : le nombre de places devra être défini au cas par cas en prenant en compte :
  - la capacité de l'établissement créé,
  - le nombre de stationnements publics environnants existants.

Il est également exigé sur l'unité foncière des espaces de stationnement des vélos, poussettes. Ces espaces devront respecter les normes suivantes :

- pour les immeubles collectifs : 1 place par logement,
- pour les constructions à destination de bureaux, commerces et artisanat de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places/100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle du cas auquel ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour les opérations d'aménagement visant la création de 5 logements ou plus, un minimum d'une place de stationnement pour 5 logements devra être créé dans des espaces communs.

**ARTICLE AU-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ; en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Pour les opérations regroupant plus de 5 logements, 10% de l'unité foncière dont la moitié au moins d'un seul tenant devront obligatoirement être aménagés en espaces libres communs végétalisés, distincts des aires de stationnement et des voies d'accès et / ou de dégagement.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme (haies champêtres, parcs, ...) :

- ne pourront être détruits sans déclaration préalable,
- pourront être supprimés dans le cas :
  - de création de desserte nouvelle,
  - d'implantation du bâti en alignement sur la voirie.

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

Non réglementé.

**ARTICLE AU-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**Equipements nécessaires aux énergies renouvelables**

L'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doit rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

**ARTICLE AU-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Pour toute nouvelle construction ou tout aménagement d'ensemble, il devra être prévu les ouvrages enterrés (fourreau) permettant le tirage et le raccordement éventuel de câbles nécessaires aux réseaux fibre optique.

## **ZONE AUY**

*Note : Cette mention introductive visant à rappeler sous forme synthétique la vocation générale de la zone n'est fournie qu'à titre indicatif. Elle n'est donc pas opposable lors des demandes d'autorisation d'occupation des sols.*

Cette zone à urbaniser est destinée à l'accueil d'activités économiques incompatibles avec les secteurs d'habitat.

*Il est distingué :*

- *AUYa : zone à urbaniser où la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel,*
- *AUYb : zone à urbaniser où la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.*

### **ARTICLE AUY-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits :

- les constructions à destination d'habitation, excepté celles visées à l'article AUY-2,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- excepté en zone AUYa et AUYb, les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles,
- dans la zone inondable identifiée sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol interdite par le PPRI.

### **ARTICLE AUY-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité considérée. Elles devront s'intégrer dans le volume de la construction principale.

Sont autorisées les annexes aux constructions existantes.

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la mise en place des équipements internes à la zone et sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

En zones AUya et AUYb, les constructions à destination d'hébergement hôtelier sont autorisées et sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans la zone inondable **identifiée sur le document graphique**, les occupations et utilisations des sols ne sont autorisées que sous réserve de la prise en compte du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPR inondation) joint en annexe du PLU.

### **ARTICLE AUY-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés ; en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères, l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

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.

### **ARTICLE AUY-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

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

#### **Eau potable**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **Eaux usées**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un dispositif de prétraitement défini par accord préalable consenti par le Service assainissement de la commune et à une autorisation de déversement.

#### **Eaux pluviales**

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

Conformément au Code Civil et sauf impossibilité technique, si le réseau n'existe pas, la réalisation de toute nouvelle opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants,
- l'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries, etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.

#### **Autres réseaux**

Les réseaux doivent être enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirages enterrées.

Sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée, dans le cadre de réhabilitation de réseaux existants, de réhabilitation de constructions existantes ou nouvelles, les lotisseurs, les constructeurs et les concessionnaires de réseaux doivent enterrer les réseaux.

Tous travaux d'extension de renforcement ou de modernisation des réseaux électriques et téléphoniques doivent être réalisés en technique discrète.

#### **ARTICLE AUY-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

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

En dehors des secteurs AUYa et AUYb, les constructions doivent être implantées au minimum à :

- 20 mètres de l'axe de la route nationale n°124,
- 20 mètres de l'axe de la route départementale n°35,
- 20 mètres de l'axe des emplacements réservés n° 1 et 2,
- 10 mètres de l'axe des autres voies.

Conformément à l'étude de lever des dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme (cf. annexe du rapport de présentation), dans les **secteurs AUYa et AUYb**, le bâti sera implanté à 25 mètres minimum de l'axe de la RN 124.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées à la parcelle et non au regard de l'ensemble du projet.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives uniquement dans le cas où il y a édification de mur coupe-feu.

Dans le cas contraire, ils doivent respecter un retrait au moins égal à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées à la parcelle et non au regard de l'ensemble du projet.

Au droit des ruisseaux et des cours d'eau, les constructions seront implantées à au moins 10 mètres du haut de la berge.

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

Non réglementée.

**ARTICLE AUY-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE AUY-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est limitée :

- dans le **secteur AUYa**, à 10 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel ou au sol fini extérieur si celui-ci est plus bas,
- dans le **secteur AUYb**, à 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel ou au sol fini extérieur si celui-ci est plus bas.

En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, la hauteur pourra être égale à celle de la construction avant travaux lorsque celle-ci dépasse la limite fixée dans le paragraphe précédent.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur.

Les éoliennes ne sont pas soumises à cette règle de hauteur.

**ARTICLE AUY-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**Façades**

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

**ARTICLE AUY-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de la construction ; en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Le nombre minimal d'emplacement à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après en fonction de la destination de la construction :

- habitations : une place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places,

- commerces, bureaux : une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- entrepôts, usines, etc. : une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les autres établissements recevant du public : le nombre de places devra être défini au cas par cas en prenant en compte :
  - la capacité de l'établissement créé,
  - le nombre de stationnements publics environnants existants.

Il est également exigé sur l'unité foncière des espaces de stationnement des vélos, poussettes. Ces espaces devront respecter les normes suivantes :

- pour les immeubles collectifs : 1 place par logement,
- pour les constructions à destination de bureaux, commerces et artisanat de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places/100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle du cas auquel ces établissements sont le plus directement assimilables.

#### **ARTICLE AUY-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ; en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

A l'exception des secteurs AUYa et AUYb, au moins 20 % des espaces libres devront être plantés avec un minimum d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de stationnement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de projets photovoltaïques.

#### **ARTICLE AUY-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AUY-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

##### **Equipements nécessaires aux énergies renouvelables**

L'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doit rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

#### **ARTICLE AUY-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu les ouvrages enterrés (fourreau) permettant le tirage et le raccordement éventuel de câbles nécessaires aux réseaux fibre optique.

## **ZONE AU0**

*Note : Cette mention introductive visant à rappeler sous forme synthétique la vocation générale de la zone n'est fournie qu'à titre indicatif. Elle n'est donc pas opposable lors des demandes d'autorisation d'occupation des sols.*

*Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme qui définira les règles applicables.*

### **ARTICLE AU0-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Toute occupation et utilisation des sols sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article AU0-2.

### **ARTICLE AU0-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées uniquement :

- les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif,
- les annexes aux constructions existantes.

Dans la zone inondable **identifiée sur le document graphique**, les occupations et utilisations des sols ne sont autorisées que sous réserve de la prise en compte du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPR inondation) joint en annexe du PLU.

### **ARTICLE AU0-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non réglementé.

### **ARTICLE AU0-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Non réglementé.

### **ARTICLE AU0-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

### **ARTICLE AU0-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

Les constructions doivent être implantées :

- à au moins 15 mètres de l'axe de toute route départementale,

- à au moins 20 mètres de l'axe des emplacements réservés n°2,
- à l'alignement ou à une distance de l'alignement au moins égale à 3 mètres, pour les autres voies.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées à la parcelle et non au regard de l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**ARTICLE AU0-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées à la parcelle et non au regard de l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**ARTICLE AU0-8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE AU0-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE AU0-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE AU0-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Non réglementé.

**ARTICLE AU0-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE AU0-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE AU0-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE AU0-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE AU0-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Non réglementé.

## **ZONE A**

*Note : Cette mention introductive visant à rappeler sous forme synthétique la vocation générale de la zone n'est fournie qu'à titre indicatif. Elle n'est donc pas opposable lors des demandes d'autorisation d'occupation des sols.*

Il est distingué :

- un secteur Ah, secteur de gestion du bâti isolé existant à vocation d'habitation,
- un secteur Aa, secteur de gestion du bâti isolé existant à vocation d'activités,
- un secteur Aag, secteur de diversification de l'activité agricole existante.

### **ARTICLE A-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Toute occupation et utilisation des sols sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article A-2.

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

Dans la zone A, en dehors des secteurs Ah, Aa et Aag, sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics,
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Dans les **secteurs Ah, Aa et Aag**, sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics,
- l'adaptation, le changement de destination et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- l'extension des constructions existantes limitée à 50 m<sup>2</sup> de la surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- les annexes si elles sont implantées à moins de 30 mètres d'une construction à usage d'habitation.

En outre, dans le **secteur Ah**, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ou utiles à l'activité agricole existante, sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et insalubrité.

En outre, dans le **secteur Aag**, sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions et installations utiles ou liées à l'activité agricole existante, permettant son développement ou sa préservation, même au travers d'activités de diversification ou de loisirs.

En outre, dans le **secteur Aa**, sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'activité existante à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la situation sanitaire et environnementale du site,
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ou utiles à l'activité agricole existante, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et insalubrité et qu'elles ne portent pas atteinte à la situation sanitaire et environnementale du site.

Dans la zone inondable **identifiée sur le document graphique**, les occupations et utilisations des sols ne sont autorisées que sous réserve de la prise en compte du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPR inondation) joint en annexe du PLU.

Dans les périmètres de sites archéologiques **identifiés sur le document graphique**, 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 du site.

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères, l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

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.

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

L'alimentation en électricité, en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un système d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

**ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

En l'absence de prescriptions particulières inscrites sur le document graphique, les constructions doivent être implantées au minimum à :

- 20 mètres de l'axe des routes départementales,
- 10 mètres de l'axe des voies des autres voies,
- excepté en zones Ah, Aa et Aag, conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, suivant les prescriptions particulières inscrites sur le document graphique, toute nouvelle construction doit être implantée à 75 m de l'axe de la RN 124, exceptés :
  - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
  - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - les bâtiments d'exploitation agricole,
  - les réseaux d'intérêt public.

Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les constructions doivent respecter un retrait des limites séparatives au moins égal à la moitié de leur hauteur sans toutefois être inférieur à 3 mètres.

Au droit des ruisseaux et des cours d'eau, les constructions seront implantées à au moins 10 mètres du haut de la berge.

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

Non réglementé.

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

L'emprise au sol cumulée des constructions, hors terrasse de plein pied, est limitée à 20 % de la superficie de l'assiette foncière comprise dans le **secteur Ah**.

L'emprise au sol cumulée des constructions, hors terrasse de plein pied, est limitée à 30 % de la superficie de l'assiette foncière comprise dans les **secteurs Aa et Aag**.

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

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel ou au sol fini extérieur si celui-ci est plus bas.

En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, la hauteur pourra être égale à celle de la construction avant travaux lorsque celle-ci dépasse la limite fixée dans le paragraphe précédent.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur.

Toutefois, les constructions peuvent être soumises à des conditions de hauteur sur un couloir de protection de 40 mètres au droit des lignes électriques de 63 kV.

**ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Toute construction ou occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée 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.

**Façades**

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

**ARTICLE A-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de la construction.

**ARTICLE A-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme (haies champêtres, parcs, ...) :

- ne pourront être détruits sans déclaration préalable,
- pourront être supprimés dans le cas :
  - de création de desserte nouvelle,
  - d'implantation du bâti en alignement sur la voirie.

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

Non réglementé.

**ARTICLE A-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**Equipements nécessaires aux énergies renouvelables**

L'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doit rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

**ARTICLE A-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Non réglementé.

## **ZONE N**

*Note : Cette mention introductive visant à rappeler sous forme synthétique la vocation générale de la zone n'est fournie qu'à titre indicatif. Elle n'est donc pas opposable lors des demandes d'autorisation d'occupation des sols.*

Il est distingué :

- un secteur Nh, secteur de gestion du bâti isolé existant à vocation d'habitation,
- un secteur Na, secteur de gestion du bâti isolé existant à vocation d'activités,
- un secteur Nag, secteur de diversification de l'activité agricole existante.

### **ARTICLE N-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Toute occupation et utilisation des sols sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article N-2.

### **ARTICLE N-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans le **secteur N**, en dehors des secteurs Nh, Na et Nag, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En outre, dans les **secteurs Nh, Na et Nag**, sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics,
- l'adaptation, le changement de destination et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- l'extension des constructions existantes limitée à 50 m<sup>2</sup> de la surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- les annexes si elles sont implantées à moins de 30 mètres d'une construction à usage d'habitation.

En outre, dans le **secteur Nh**, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ou utiles à l'activité agricole existante, sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et insalubrité.

En outre, dans le **secteur Nag**, sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions et installations utiles ou liées à l'activité agricole existante, permettant son développement ou sa préservation, même au travers d'activités de diversification ou de loisirs.

En outre, dans le **secteur Na**, sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'activité existante à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la situation sanitaire et environnementale du site,
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ou utiles à l'activité agricole existante, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et insalubrité et qu'elles ne portent pas atteinte à la situation sanitaire et environnementale du site.

Dans la zone inondable **identifiée sur le document graphique**, les occupations et utilisations des sols ne sont autorisées que sous réserve de la prise en compte du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPR inondation) joint en annexe du PLU.

Dans les périmètres de sites archéologiques **identifiés sur le document graphique**, 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 du site.

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères, l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

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.

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

L'alimentation en électricité, en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un système d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

#### **ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

En l'absence de prescriptions particulières inscrites sur le document graphique, les constructions doivent être implantées au minimum à :

- 20 mètres de l'axe des routes départementales,
- 10 mètres de l'axe des voies des autres voies,
- excepté en zones Nh, Na et Nag, conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, suivant les prescriptions particulières inscrites sur le document graphique, toute nouvelle construction doit être implantée à 75 m de l'axe de la RN 124, exceptés :
  - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
  - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - les bâtiments d'exploitation agricole,
  - les réseaux d'intérêt public.

Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les constructions doivent respecter un retrait des limites séparatives au moins égal à la moitié de leur hauteur sans toutefois être inférieur à 3 mètres.

Au droit des ruisseaux et des cours d'eau, les constructions seront implantées à au moins 10 mètres du haut de la berge.

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

Non réglementé.

**ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol cumulée des constructions, hors terrasse de plein pied, est limitée à 20 % de la superficie de l'assiette foncière comprise dans le **secteur Nh**.

L'emprise au sol cumulée des constructions, hors terrasse de plein pied, est limitée à 30 % de la superficie de l'assiette foncière comprise dans les **secteurs Na et Nag**.

**ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel ou au sol fini extérieur si celui-ci est plus bas.

En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, la hauteur pourra être égale à celle de la construction avant travaux lorsque celle-ci dépasse la limite fixée dans le paragraphe précédent.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur.

Toutefois, les constructions peuvent être soumises à des conditions de hauteur sur un couloir de protection de 40 mètres au droit des lignes électriques de 63 kV.

**ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Toute construction ou occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée 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.

**Façades**

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

**ARTICLE N-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de la construction.

**ARTICLE N-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

50 % des espaces libres devront être enherbés ou plantés.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme (haies champêtres, parcs, ...) :

- ne pourront être détruits sans déclaration préalable,
- pourront être supprimés dans le cas :
  - de création de desserte nouvelle,
  - d'implantation du bâti en alignement sur la voirie.

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

Non réglementé.

**ARTICLE N-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**Equipements nécessaires aux énergies renouvelables**

L'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doit rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

**ARTICLE N-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Non réglementé.