

# Plan Local d'Urbanisme

Commune d'  
**AZAS**

Élaboration

## RÉGLEMENT

Date du PLU arrêté

Date du PLU approuvé

**4-2**

# SOMMAIRE

<b>Disposition générales</b>	p
<b><u>I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u></b> .....	
<b>Dispositions applicables à la zone U</b> .....	p 4
Comprenant les sous-secteurs Ua, Ub, Uc	
<b>Dispositions applicables à la zone UX</b> .....	p 10
<b><u>II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u></b> .....	p
<b>Dispositions applicables à la zone AU, AUx</b> .....	p 16
<b>Dispositions applicables à la zone AU0</b> .....	p 26
<b><u>III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES</u></b> .....	p
<b>Dispositions applicables à la zone A</b> .....	p 29
Comprenant les sous-secteurs A1, Ap et Ae	
<b>Dispositions applicables à la zone N</b> .....	p 34
Comprenant les sous-secteurs Np , Nco, Nr, NL	

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES Ua Ub, Uc**

### **ARTICLE U - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Sont interdits sous réserve de l'article 2:

- Les terrains de camping, le stationnement des caravanes, des résidences Mobile de loisirs et des habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attractions.
- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules.
- Les affouillements et exhaussements du sol
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les établissements et installations classées.

### **ARTICLE U - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.

Zone Ua

- Les constructions et installations liées à la climatisation ne sont autorisées que si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

- Toutes les constructions devant être démolies seront soumises à l'obtention du permis de démolir.

### **ARTICLE U - 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

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.

**Pour les voies départementales :**

Les accès le long des voies départementales sont limités à un seul par unité foncière d'origine et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie, excepté pour la rue centrale du village. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

L'accès devra être aménagé de manière à ce que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité et que son impact sur la circulation de la voie soit limité ; si un tel aménagement n'est pas réalisable l'accès pourra être refusé.

Les dispositions et dimensions d'accès devront permettre un raccordement à la route en préservant le profil normal de la voie, l'écoulement des eaux de ruissellement et la sécurité des usagers.

Le positionnement devra prendre en compte la faculté de raccorder les zones voisines futures ou existantes.

## 2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme (bande de roulement) minimale 3,50 m, hauteur minimale sous porche 3,50 m ; ainsi qu'à l'approche des engins de collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse devront permettre un retournement adapté au trafic.

## **ARTICLE U - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### 1) Eau potable

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

### 2) Assainissement

#### a) Eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit dans le futur et de telle sorte que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

#### b) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eau pluviale est obligatoire lorsqu'il existe.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le stockage est recommandé en zone Ub.

### 3) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privées

## **ARTICLE U - 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliqueront sur la voie servant d'accès à la construction.

Les dispositions et dimensions d'accès devront permettre un raccordement à la route en préservant le profil normal de la voie, l'écoulement des eaux de ruissellement et la sécurité des usagers.

Le positionnement devra prendre en compte la faculté de raccorder les zones voisines futures ou existantes.

### **Secteur Ua**

1 - Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou de l'espace public ou de l'emplacement réservé. Non réglementé pour les voies départementales.

2- Des implantations différentes pourront être autorisées :

- soit pour ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics, ou pour des raisons techniques autres.

- soit lorsque la forme ou la situation de la parcelle et des constructions voisines ne permettent pas cette implantation à l'alignement.

### **Secteur – Ub - Uc**

1 - Les constructions peuvent être implantées à l'alignement de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé.

2 - Pour les voies communales, les façades des constructions doivent être implantées à 6 m minimum de l'emprise publique ou de la limite de l'emplacement réservé.

3 - Pour les voies départementales, les façades des constructions doivent être implantées à 10 m minimum de l'axe des routes départementales pour les habitations et à 8 m minimum de l'axe des routes départementales pour les autres constructions.

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

D'une façon générale quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront s'appliquer que sur une seule voie.

### **Secteur Ua**

1 - Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives aboutissant sur une voie.

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées

- soit pour ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics, ou pour des raisons techniques autres.

- soit lorsque la forme ou la situation de la parcelle et des constructions voisines ne permettent pas cette implantation à l'alignement.

### **Secteur - Ub**

Les constructions doivent être implantées soit :

- sur une des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales) ,
- au maximum à une distance égale à la hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur au moins une des limites latérales.

### **Secteur - Uc**

Les constructions doivent être implantées soit :

- sur une des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales) ,
- au minimum à 4 mètres.

## **ARTICLE U - 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

## **ARTICLE U - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

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

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclues. Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente le point de référence considéré est celui vu de l'espace public (chaussée).

### **Secteur Ua**

La hauteur des constructions pourra être égale ou supérieure d'un étage aux constructions attenantes, mais ne sera jamais supérieure à **trois niveaux**.

### **Secteur – Ub Uc**

La hauteur des constructions ainsi définie est limitée à **deux niveaux**. La différence entre la hauteur d'une construction et celle des constructions voisines ne sera jamais inférieure ou supérieure à un étage.

La hauteur des annexes à l'habitation séparées du corps principal n'excédera pas 3 mètres à l'égout. Etant considérées comme annexes toutes constructions liées à l'usage de l'habitation (garage, piscine etc...).

## **ARTICLE U - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### **1 - Secteur Ua – Ub - Uc**

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier.

### **Secteur Ua**

#### *Façades*

Les matériaux destinés à être enduits, seront obligatoirement enduits sans délai.

Les principes suivants devront être respectés :

simplicité des formes, harmonie des volumes et des couleurs.

L'expression contemporaine est possible dans la mesure où elle s'intègre.

#### *Clôtures :*

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Celles créées devront être en harmonie avec l'architecture des lieux.

La clôture n'excédera pas 1,6 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel, hormis dans le cas de la continuité d'une hauteur différente en mitoyenneté.

### **Secteur Ub et Uc**

#### *Clôtures :*

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Toutes les clôtures doivent être constituées d'un grillage avec ou sans muret de soubassement de 0,20 cm maximum éventuellement doublé d'une haie vive.

La clôture n'excédera pas 1,6 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.

Le portail quand il existe, sera positionné pour permettre le stationnement d'un véhicule léger en dehors de l'espace public.

#### *Façades*

Les matériaux destinés à être enduits, seront obligatoirement enduits sans délai.

Les principes suivants devront être respectés :

simplicité des formes, harmonie des volumes et des couleurs.

L'expression contemporaine est possible dans la mesure où elle s'intègre.

## **ARTICLE U - 12 - STATIONNEMENT**

### **Dans la zone Ua**

Non réglementé

### **Dans les zones Ub et Uc**

Pour les constructions ou installations pouvant remettre en cause le bon fonctionnement du parc de stationnement public, il sera exigé que ce stationnement soit assuré en dehors des voies publiques et qu'il corresponde aux besoins.

Le nombre de place de stationnement sera au moins de 2 par logement.

## **ARTICLE U - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **Dans la zone Ua**

Non réglementé



**Dans les zones Ub et Uc**

Il sera préféré les haies champêtres.

Les essences seront choisies en fonction du projet ; Dans tous les cas, les haies mono-spécifiques de résineux seront à proscrire quand elles seront vues depuis les espaces publics.

**ARTICLE U - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

**ARTICLE U - 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.**

Non réglementé

**ARTICLE U - 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.**

Les nouvelles constructions prévoiront les équipements nécessaires pour permettre le raccordement au réseau électronique quand il existera.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX**

### **ARTICLE UX - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation non liées à l'entreprise ou à la fonction de gardiennage.
- Les constructions à usage de groupement d'habitations
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les parcs d'attraction
- Les affouillements et exhaussements du sol
- Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules

### **ARTICLE UX - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les installations classées devront respecter la réglementation en vigueur.
- La construction et l'extension des maisons d'habitations liées au gardiennage qui devra être dans le volume du bâtiment d'activité.

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

#### 1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée. 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.

#### **Pour les voies départementales :**

Les accès le long des voies départementales sont limités à un seul par unité foncière d'origine et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Il devra être aménagé de manière à ce que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité et de telle sorte que l'impact sur la circulation de cette voie soit limité ; si un tel aménagement n'est pas réalisable l'accès pourra être refusé.

Les dispositions et dimensions d'accès devront permettre un raccordement à la route en préservant le profil normal de la voie, l'écoulement des eaux de ruissellement et la sécurité des usagers.

Le positionnement devra prendre en compte la faculté de raccorder les zones voisines futures ou existantes.

#### 2) Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plateforme (largeur bande de roulement) minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m.

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

### 1) Eau potable

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

### 2) Assainissement

#### a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire quand il existe en respectant les caractéristiques du réseau.

Les eaux usées liées à l'activité doivent faire l'objet d'un prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau public (quand il existe).

En l'absence d'un tel réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et de façon à ce que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

#### b) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales public est obligatoire lorsqu'il existe. Le raccordement des eaux résiduaires industrielles ou assimilées est aussi obligatoire mais une fois traitées sur place seulement.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La récupération des eaux pluviales (stockage en citerne) par le porteur de projet sera recherchée afin de se prémunir des éventuels impacts de l'imperméabilisation des sols sur l'espace public et également de diminuer la consommation d'eau.

D'un point de vue général, il sera recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des réhabilitations, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

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

Non réglementé

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

D'une façon générale quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront s'appliquer que sur une seule voie.

Pour les voies communales, les constructions devront être édifiées à 4 m au minimum de la limite de l'espace public.

Pour les voies départementales les façades des constructions doivent être implantées à 8 m minimum de l'axe des routes départementales pour les autres constructions.

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

D'une façon générale, quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation ne pourront s'appliquer que sur une seule voie.

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales)
- soit à une distance minimale égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur au moins une des limites séparatives.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit et n'excédera pas 12 m. Elle ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (silos, grues...).

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

L'aspect extérieur ne devra pas 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.

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Néanmoins, la recherche architecturale pourra être autorisée et favorisée, particulièrement sur les nouveaux quartiers.

Le choix des matériaux doit être effectué de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin. Dans le cas particulier d'une recherche architecturale, la demande pourra être étudiée au cas par cas.

### **Quelques grands principes applicables**

#### Façades:

- Les façades pourront avoir une coloration en une ou deux teintes.

Toute couleur pourra être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou si elle traduit une dysharmonie.

- Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés. Les enduits seront de teinte de terre locale. La présence de couleur pastel pourra être autorisée.

#### Toitures.

- Les couvertures en matériau tel que le Fibrociment non teinté sont interdites.

#### Clôtures

- Les clôtures, quand elles existent, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties. Elles seront constituées soit :

- d'une haie vive, (composée de plusieurs essences présentes naturellement dans l'environnement immédiat hormis les essences mono-spécifiques résineux).

- d'un treillage métallique simple de couleur vert foncé, le tout pris dans une végétation arbustive d'essence champêtre. Les essences mono-spécifiques de résineux (cyprès, leylandis, thuyas) sont proscrites.

#### Sont interdits :

- les haies constituées uniquement d'essences à feuillage persistant,

- les éléments préfabriqués en béton dit "décoratif" pour clôture et piliers de portail,

- tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité, que la gêne soit permanente ou saisonnière.

- les murs bahuts et murettes sont interdits. Par contre, les murs de soutènement, quand ils sont indispensables sont autorisés.

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

Pour les constructions ou installations pouvant remettre en cause le bon fonctionnement du parc de stationnement public, il sera exigé que ce stationnement soit assuré en dehors des voies publiques et qu'il corresponde aux besoins.

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

• Les essences seront choisies en fonction du projet, dans tous les cas, les haies d'essences mono-spécifiques de résineux sont proscrites dans les espaces publics et dans le privé quand elles sont visibles.

Les plantations existantes seront autant que faire ce peut conservées et chaque projet devra comporter au moins deux arbres de hautes tiges au plus près de l'espace public.

• Dans le cas d'opérations d'aménagement ou d'opérations groupées, les aires de stationnement doivent être plantées de manière à masquer au mieux les véhicules.

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

Non réglementé

**ARTICLE UX - 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE UX - 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.**

Les nouvelles constructions prévoiront les équipements nécessaires pour permettre le raccordement au réseau électronique quand il existera.

## II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

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

### **ARTICLE AU - 1 TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Sont interdits dans les zones AU :

- Le stationnement des caravanes isolées, des résidences Mobile de loisirs et les habitats légers de loisirs.
- Les parcs d'attraction.
- Les constructions industrielles et de groupement industriel.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules.
- Les affouillements et exhaussements du sol.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les établissements et installations générateurs d'un niveau de bruit diurne ou nocturne incompatible avec le voisinage des lieux habités.

### **ARTICLE AU – 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Toutes les utilisations et occupations du sol non interdites à l'article 1 sont autorisées, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation figurant dans le présent PLU. **L'urbanisation des zones AU sera autorisée dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble** et devra :

- d'une part être être raccordé à la station d'épuration.
- et d'autre part se dérouler suivant la hiérarchisation suivante :
  - La zone AU1 est constructible immédiatement.
  - La zone AU2 sera ouverte à l'urbanisation lorsque 50 % des permis de construire de la zone AU1 auront été délivrés.
  - La zone AU3 sera ouverte à l'urbanisation lorsque 70 % des permis de construire de la zone AU2 auront été délivrés.

- Les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la future zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.

- Les constructions à usages d'entrepôts ne sont admises que si elles sont directement liées aux commerces existants dans la zone et si les nuisances engendrées par leur fonctionnement ne sont pas incompatibles avec l'habitat.

### **ARTICLE AU - 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Hormis les édifices nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics les règles s'appliquent de la façon suivante :



1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

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.

Aucune impasse ne sera autorisée hormis pour des raccordements futurs. Le retournement sera conforme aux règles en vigueur.

**Pour les voies départementales :**

Les accès le long des voies départementales sont limités à un seul par unité foncière d'origine et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Il devra être aménagé de manière à ce que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité et de façon à ce que l'impact sur la circulation de cette voie soit limité ; si un tel aménagement n'est pas réalisable l'accès pourra être refusé.

Les dispositions et dimensions d'accès devront permettre un raccordement à la route en préservant le profil normal de la voie, l'écoulement des eaux de ruissellement et la sécurité des usagers.

Le positionnement devra prendre en compte la faculté de raccorder les zones voisines futures ou existantes.

2) Voirie

Les voies publiques et privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m.

**ARTICLE AU - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

1) Eau potable

Toute construction qui le nécessite à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans le réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

b) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau d'eau pluviale public est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements devront permettre une retenue sur le terrain.

3) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives

D'un point de vue général, il sera recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des réhabilitations, en fonction

des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### **ARTICLE AU - 5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé

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

D'une façon générale quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront s'appliquer que sur une seule voie.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ne doivent pas être appréciées au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chaque lot issu de la division.

Pour les voies communales, privées, existantes et à créer la distance entre un point de la façade des constructions et de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé doit être entre 0 m et 6 m maximum.

Les annexes auront une implantation libre.

Pour les voies départementales existantes et à créer, les façades des constructions doivent être implantées à 10 m minimum de l'axe des routes départementales pour les habitations et à 8 m minimum de l'axe des routes départementales pour les autres constructions.

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

D'une façon générale quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront s'appliquer que sur une seule voie.

Les règles s'appliqueront à chaque lot.

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales) ou
- soit au maximum à une distance égale à la hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur au moins une des limites latérales.

#### **ARTICLE AU - 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

#### **ARTICLE AU - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

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

- La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.
- La hauteur des constructions ainsi définie est limitée à **trois niveaux**.
- La hauteur des annexes à l'habitation séparées du corps principal n'excédera pas 3 mètres à l'égout. Etant considérées comme annexes toutes constructions liées à l'usage de l'habitation (garage, piscine etc...).

## **ARTICLE AU - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec la typologie locale.

Néanmoins la recherche architecturale pourra être autorisée et favorisée et particulièrement sur les nouveaux quartiers.

Le choix des matériaux doit être effectué de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin. Dans le cas particulier d'une recherche architecturale, la demande pourra être étudiée au cas par cas.

### ***Quelques grands principes applicables***

Façades :

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Toutes les clôtures doivent être constituées d'un grillage avec ou sans muret de soubassement de 0,20 cm maximum éventuellement doublé d'une haie vive.

La clôture n'excédera pas 1,6 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.

Le portail quand il existe, sera positionné pour permettre le stationnement d'un véhicule léger en dehors de l'espace public.

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

Pour chaque construction, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques soit deux voitures par logement minimum.

Dans l'espace public, il doit correspondre aux besoins de la fréquentation du public admise dans la zone.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 2 arbres de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces réservés aux circulations et stationnements.  
Les essences seront choisies en fonction du projet ; dans tous les cas, les haies monospécifiques de résineux seront à proscrire quand elles seront vues depuis les espaces publics.

#### **ARTICLE AU - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

#### **ARTICLE AU - 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

#### **ARTICLE AU - 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.**

Les nouvelles constructions prévoiront les équipements nécessaires pour permettre le raccordement au réseau électronique quand il existera.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX**

### **ARTICLE AUX - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation non liées à l'entreprise ou à la fonction de gardiennage.
- Les constructions à usage de groupement d'habitations
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les parcs d'attractions
- Les affouillements et exhaussements du sol
- Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules

### **ARTICLE AUX – 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Toutes les utilisations et occupations du sol non interdites à l'article 1 sont autorisées, sous réserve d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation figurant dans le présent PLU. L'urbanisation de la zone AUX sera autorisée sous réserve de la réalisation des réseaux au fur et à mesure de l'urbanisation.
- L'habitation qui serait construite dans la zone devra être dans le volume du bâtiment d'activité.
- Les installations classées devront respecter la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE AUX – 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### 1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée. 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.

#### **Pour les voies départementales :**

Les accès le long des voies départementales sont limités à un seul par unité foncière d'origine et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Il devra être aménagé de manière à ce que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité et de façon à ce que l'impact sur la circulation de cette voie soit limité ; si un tel aménagement n'est pas réalisable l'accès pourra être refusé.

Les dispositions et dimensions d'accès devront permettre un raccordement à la route en préservant le profil normal de la voie, l'écoulement des eaux de ruissellement et la sécurité des usagers.

Le positionnement devra prendre en compte la faculté de raccorder les zones voisines futures ou existantes.

#### 2) Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plateforme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m.

#### **ARTICLE AUX – 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### 1) Eau potable

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

##### 2) Assainissement :

###### a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire quand il existe en respectant les caractéristiques du réseau.

Les eaux usées liées à l'activité doivent faire l'objet d'un prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau public (quand il existe).

En l'absence d'un tel réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et à ce que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

###### b) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales public est obligatoire lorsqu'il existe. Il en est de même pour le raccordement des eaux résiduaires industrielles ou assimilées une fois traitées.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La récupération des eaux pluviales par le porteur de projet sera recherchée afin de se prémunir des éventuels impacts de l'imperméabilisation des sols sur l'espace public et également de diminuer la consommation d'eau.

D'un point de vue général, il sera recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des réhabilitations, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

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

Non réglementé

#### **ARTICLE AUX - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.**

D'une façon générale quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront s'appliquer que sur une seule voie.

Les constructions devront être édifiées à 4 m au minimum de la limite de l'espace public.

Pour les voies départementales existantes et à créer, les façades des constructions doivent être implantées à 8 m minimum de l'axe des routes départementales pour les autres constructions.

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

D'une façon générale, quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation ne pourront s'appliquer que sur une seule voie.

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales)
- soit à une distance minimale égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur au moins une des limites séparatives.

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

Non réglementé

#### **ARTICLE AUX - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit et n'excédera pas 12 m. Elle ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (silos, grues...).

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

L'aspect extérieur ne devra pas 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.

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Néanmoins, la recherche architecturale pourra être autorisée et favorisée, particulièrement sur les nouveaux quartiers.

Le choix des matériaux doit être effectué de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin. Dans le cas particulier d'une recherche architecturale, la demande pourra être étudiée au cas par cas.

#### ***Quelques grands principes applicables***

**Façades:**

- Les façades pourront avoir une coloration en une ou deux teintes.

Toute couleur pourra être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou si elle traduit une dysharmonie.

- Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés. Les enduits seront de teinte de terre locale. La présence de couleur pastel pourra être autorisée.

**Toitures.**

- Les couvertures en matériau tel que le Fibrociment non teinté sont interdites.

**Clôtures**

- Les clôtures, quand elles existent, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties. Elles seront constituées soit :

- d'une haie vive, (composée de plusieurs essences présentes naturellement dans l'environnement immédiat hormis les essences mono-spécifiques résineux).

- d'un treillage métallique simple de couleur vert foncé, le tout pris dans une végétation arbustive d'essence champêtre. Les essences mono-spécifiques de résineux (cyprès, leylandis, thuyas) sont proscrites.

**Sont interdits :**

- les haies constituées uniquement d'essences à feuillage persistant,

- les éléments préfabriqués en béton dit "décoratif" pour clôture et piliers de portail,

- tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité, que la gêne soit permanente ou saisonnière.

- les murs bahuts et murettes sont interdits. Par contre, les murs de soutènement, quand ils sont indispensables sont autorisés.

**ARTICLE AUX - 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Pour les constructions ou installations pouvant remettre en cause le bon fonctionnement du parc de stationnement public, il sera exigé que ce stationnement soit assuré en dehors des voies publiques et qu'il corresponde aux besoins.

**ARTICLE AUX - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

• Les essences seront choisies en fonction du projet ; dans tous les cas, les haies d'essences mono-spécifiques de résineux sont proscrites dans les espaces publics et dans le privé quand elles sont visibles.

Les plantations existantes seront, autant que faire ce peut, conservées et chaque projet devra comporter au moins deux arbres de hautes tiges au plus près de l'espace public.

• Dans le cas d'opérations d'aménagement ou d'opérations groupées, les aires de stationnement doivent être plantées de manière à masquer les véhicules.



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

Non réglementé

**ARTICLE AUX - 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE AUX - 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.**

Les nouvelles constructions prévoiront les équipements nécessaires pour permettre le raccordement au réseau électronique quand il existera.

### III

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### ARTICLE A - 1 - Types d'occupation et d'utilisation des sols interdits

Toutes constructions et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article A2.

### ARTICLE A - 2 - Types d'occupation et d'utilisation soumis à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions particulières :

Dans la zone **A**

- Les constructions et installations nécessaires et liées à l'activité agricole.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions et extensions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation (sauf contraintes topographiques ou réglementaires) à une distance inférieure ou égale à 50 mètres.
- Le changement de destination des constructions repérées au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme est autorisé. (cf. plan de zonage)

Dans la zone **Ap**, tout est interdit à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les constructions existantes pourront être réhabilitées sans extension et en respectant l'architecture de l'édifice et ses abords.

Dans les zones **A1** :

Tout est interdit à l'exception :

- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- De l'extension mesurée des constructions existantes et le changement de destination des constructions existantes. Les changements de destination pourront l'être pour de l'habitat, l'hébergement hôtelier, commerces, services, artisanat.

L'extension maximale des constructions existantes sera de :

- 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol en une ou plusieurs fois pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU.
- 30% de d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU pour les constructions dont d'emprise au sol est supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU avec un maximum de 400 m<sup>2</sup>.
- Des annexes liées à l'habitation des constructions existantes et les piscines.

Dans les zones **Ae** :

Tout est interdit à l'exception :

- Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation (sauf contraintes topographiques ou réglementaires).
- Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation (sauf contraintes topographiques ou réglementaires).
- Les annexes liées à l'habitation des constructions existantes et les piscines.
- Le changement de destination des constructions existantes qui pourra l'être pour de l'habitat, l'hébergement hôtelier, commerces, services, artisanat.

- L'extension mesurée des constructions existantes qui sera de :
  - 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol en une ou plusieurs fois pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU.
  - 30% de d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU pour les constructions dont d'emprise au sol est supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU avec un maximum de 400 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE A - 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

#### 1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

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.

Pour les voies départementales, seuls les accès agricoles existants pourront être améliorés pour un même usage.

#### 2) Voirie

Les voies publiques et privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m.

### **ARTICLE A - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### 1) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 2) Assainissement

##### a) Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire quand il existe.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et de façon à ce que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

##### b) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau d'eau pluviale public est obligatoire lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Non réglementé

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

Quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliqueront sur la voie servant d'accès à la construction.

### **Dans la zone A**

La distance par rapport à l'espace public sera de 2 mètres minimum.

### **Dans la Zone A1 et Ae**

Les constructions doivent être implantées dans le zonage réservé à cet effet.

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

D'une façon générale quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront s'appliquer que sur une seule voie.

- Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives de telle sorte que la construction ne soit pas à plus de 50 mètres des constructions existantes de l'unité foncière et de telle façon qu'elles ne soient pas perçues, depuis l'espace public, comme un élément éloigné de l'ensemble bâti.

- Dans le cas de la création d'un siège d'exploitation, l'implantation sera à une distance minimale de 6 mètres.

Dans les zones A1 et Ae :

Les constructions seront implantées dans les zones définies par le plan.

- Quand il y a la présence d'un ruisseau ou d'un fossé-mère, toute construction sera alors implantée à 10 mètres minimum de part et d'autre des bords de ceux-ci.

## **ARTICLE A - 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

### **Dans la zone A**

Les constructions ne doivent pas être à plus de 50 mètres des constructions existantes de l'unité foncière, quand elles existent.

## **ARTICLE A - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur. La hauteur ne devra pas dépasser 12 m pour les constructions liées à l'agriculture et de 7 m pour les maisons d'habitation.

## **ARTICLE A - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer à l'environnement immédiat, au site afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point de dysharmonie, dans le paysage.

Les terrassements devront être minimum pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale.

Les clôtures ne sont pas obligatoires ; quand elles existent, elles seront constituées d'une haie champêtre. Les haies de résineux mono-spécifique sont interdites.

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

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il doit être adapté aux besoins de la fréquentation du public admis dans la zone.

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

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

## **ARTICLE A - 14 - COS**

Non réglementé

## **ARTICLE A - 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.**

Non réglementé

## **ARTICLE A - 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.**

Les nouvelles constructions prévoiront les équipements nécessaires pour permettre le raccordement au réseau électronique quand il existera.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

### **ARTICLE N - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Toutes constructions et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article N-2.

### **Article N - 2 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions particulières :

Dans le secteur **Nr**, tout est interdit à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les installations de pompage liées aux besoins de l'agriculture peuvent être autorisées.

Dans le secteur **Nco**, tout est interdit à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les installations de pompage liées aux besoins de l'agriculture peuvent être autorisées.

Dans la zone **Np**, tout est interdit à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les constructions existantes pourront être réhabilitées sans extension et en respectant l'architecture de l'édifice et ses abords.

Dans la zone **NL**, tout est interdit à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- des constructions liées aux activités sportives et de loisirs
- les constructions à usage d'habitation strictement limitées au gardiennage et à la maintenance des équipements de la zone.

Les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la future zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.

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

#### 1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

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.

#### **Pour les voies départementales :**

Les accès le long des voies départementales sont limités à un seul par unité foncière d'origine et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Il devra être aménagé de manière à ce que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité et de façon à ce que l'impact sur la circulation de cette voie soit limité, si un tel aménagement n'est pas réalisable l'accès pourra être refusé.

Les dispositions et dimensions d'accès devront permettre un raccordement à la route en préservant le profil normal de la voie, l'écoulement des eaux de ruissellement et la sécurité des usagers.

Le positionnement devra prendre en compte la faculté de raccorder les zones voisines futures ou existantes.

## 2) Voirie

Les voies publiques et privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m.

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

### 1) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2) Assainissement

#### a) Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire quand il existe.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et de manière que la construction puisse être directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

#### b) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau d'eau pluviale public est obligatoire lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 3) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives

D'un point de vue général, il sera recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des réhabilitations, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

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

Non réglementé



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

D'une façon générale quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront s'appliquer que sur une seule voie

Dans la zone **NL** Les constructions doivent être implantées à une distance de 2 mètres minimum de l'espace public.

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

Toute construction sera implantée à 10 mètres minimum de part et d'autre des bords de ruisseaux et fossés-mères.

Dans la zone **NL**

Les constructions peuvent être implantées soit :

- sur une des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales) ou
- au minimum à une distance égale à 2 mètres sur au moins une des limites latérales.

## **ARTICLE N - 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

## **ARTICLE N - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans la zone **NL** le CES est de 0,1

Dans les autres zones il n'est pas réglementé

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

Dans la zone **NL**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclues du calcul de cette mesure. La hauteur ne devra pas dépasser 9 m à l'égout du toit.

## **ARTICLE N - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point de dysharmonie dans le quartier et dans le paysage.

Les terrassements devront être minimum pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale.

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

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il doit être adapté aux besoins des constructions et de la fréquentation du public admise dans la zone.

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

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les essences seront choisies en fonction du projet, dans tous les cas, les haies d'essences mono-spécifiques résineux sont proscrites dans les espaces publics et dans le privé quand elles sont visibles.

#### **ARTICLE N - 14 - COS**

Non réglementé

#### **ARTICLE N - 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

#### **ARTICLE N - 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.**

Les nouvelles constructions prévoiront les équipements nécessaires pour permettre le raccordement au réseau électronique quand il existera.