

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 4- REGLEMENT

Commune de Saint Christophe-sur-Roc

### Dossier d'arrêt

Vu pour être annexé à la délibération du  
20/08/2009

**Monsieur le Maire :**

Prescrit le 28/03/2007  
Arrêté le 20/08/2009  
Approuvé le XX 2010

# COMMUNE DE SAINT-CHRISTOPHE-SUR-ROC

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### REGLEMENT

Elaboration prescrite le 28/03/2007

Projet arrêté le 20/08/2009

## SOMMAIRE

PRÉAMBULE .....	3
TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	4
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	6
ZONE U .....	7
CARACTÈRE DE LA ZONE U .....	7
RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE U .....	8
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	15
ZONE AU .....	16
CARACTÈRE DE LA ZONE AU .....	16
RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE AU .....	17
ZONE 1AU .....	23
CARACTÈRE DE LA ZONE 1AU .....	23
RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU .....	24
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	28
ZONE A .....	29
CARACTÈRE DE LA ZONE A .....	29
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE A .....	30

<b>TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....</b>	<b>35</b>
<b>    ZONE N .....</b>	<b>36</b>
<u>CARACTÈRE DE LA ZONE N.....</u>	<u>36</u>
<u>RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE N.....</u>	<u>37</u>
<b>LEXIQUE.....</b>	<b>43</b>

## 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint Christophe sur Roc.

## 2. CONTENU DU RÈGLEMENT

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés.

Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- des espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer,
- des emplacements réservés,
- des espaces présentant des risques d'inondations,
- des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme,
- des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial.

Le présent document est constitué :

- d'un préambule,
- de dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Titre I),
- de dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (Titre II), aux zones à urbaniser (Titre III), aux zones agricoles (Titre IV), zone naturelles (Titre V) délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- d'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.

Par ailleurs, le présent document contient des croquis explicatifs permettant d'en faciliter la compréhension. A contrario des dispositions écrites, ces croquis n'ont aucune valeur réglementaire.

## 3. PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS

En dehors des règles figurant dans le présent règlement, d'autres dispositions sont applicables sur le territoire communal. Il s'agit notamment :

- des règles générales de l'urbanisme énumérées dans le code de l'urbanisme,
- des règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements sous réserve des dispositions du code susvisé,
- des dispositions dudit code relatives aux voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale,
- des dispositions du code de l'urbanisme concernant la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre et la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien,
- des dispositions du code précité relatives aux travaux ou aux constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans une opération déclarée d'utilité publique.

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

### **1. ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures dans les cas prévus au code de l'urbanisme. Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes 2 et 3 ci-dessous.

### **2. RECONSTRUCTION DE BÂTIMENTS DÉTRUITS OU ENDOMMAGÉS à LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE SURVENUE DEPUIS MOINS D'UN AN**

Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

### **3. RESTAURATION OU RECONSTRUCTION D'IMMEUBLES PROTÉGÉS AU TITRE DE LA LÉGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES**

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

### **4. BATIMENT EXISTANT NON CONFORME AU RÈGLEMENT**

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

### **5. NON SATISFACTION DES OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être fait application des dispositions du code de l'urbanisme pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet

### **6. ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIÉS EN VERTU DE L'ARTICLE L.123-1 7° DU CODE DE L'URBANISME**

1. Les constructions (bâtiments, puits, murs, calvaires etc...) identifiées sur les documents graphiques du règlement, en vertu du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, doivent être conservées, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration.

Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine.

2. Les ensembles urbains remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement, en vertu du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, doivent être préservés.

Seront pris en compte pour cette préservation:

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux,
  - l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs...),
  - la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents,
  - l'aspect (matériaux et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti.
3. Les extensions des constructions et ensembles urbains identifiés sur les documents graphiques du règlement, en vertu du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent.
  4. Les alignements d'arbres identifiés, sur les documents graphiques en vertu du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'essence similaire.
  5. Les espaces boisés et haies remarquables identifiés sur les documents graphiques en vertu du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage (éléments végétaux) pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Toute haie abattue doit être remplacée par une haie d'essence similaire. Si, au titre de cette identification, une unité foncière se trouve être enclavée, il peut être réalisé un accès et un seul malgré cette identification sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la zone dans laquelle l'élément est identifié. Les murs en moellons identifiés doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.
  6. Les espaces présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés en vertu du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, et ceux correspondants à la totalité de la zone UA du document graphique, doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir.
  7. En application de l'article R421-17 d et e du Code de l'Urbanisme, la suppression ou la modification d'un élément identifié au titre de l'alinéa 7 de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme sont soumises à déclaration préalable.

**Les éléments (constructions) recensés au titre du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme sont listés à la fin du présent règlement.**

## **7. ESPACES BOISÉS CLASSÉS EN VERTU DE L'ARTICLE L.130-1 DU CODE DE L'URBANISME**

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol.

## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Les zones urbaines sont :

- la zone U, comprenant les secteurs Ue, Uh, UI et Up.

## CARACTERE DE LA ZONE U

. La **zone U** caractérise le tissu urbain ancien du bourg de la commune situé le long de la rue des Ecoles, ainsi que les hameaux principaux (voir explication plus détaillée au paragraphe suivant). C'est une zone mixte composée de logements et d'équipements communaux (école, mairie, stade).

Cette zone caractérise les espaces composés de bâti ancien du bourg et des hameaux principaux (zone de Montplaisir et le Breuil). Ces deux hameaux se différencient des autres par leur taille, leur statut ou leur localisation. Ces zones forment un ensemble urbain remarquable et cohérent, dont la qualité architecturale et l'implantation des bâtiments présentent un intérêt patrimonial et sont à préserver. Ces formes bâties caractéristiques sont elles-mêmes souvent accompagnées par des éléments de petit patrimoine significatifs.

Les fonctions urbaines sont diversifiées dans la zone U. L'habitat, prédominant, voisine avec des activités artisanales ou de services, et des équipements publics ou d'intérêt général (dans le bourg).

L'aspect extérieur et la volumétrie des constructions y sont relativement homogènes. La plupart des constructions est représentative de l'architecture vernaculaire (maisons de bourg, anciens commerces, maisons bourgeoises, ...).

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à préserver la morphologie urbaine existante et à assurer sa pérennité tout en permettant la réalisation de constructions (ou extensions modérées, pour le secteur Uh) contemporaines respectueuses de cet environnement,
- à favoriser la mixité sociale dans l'habitat,
- à renforcer le rôle centralisateur du noyau historique de la commune en ce qui concerne le bourg, en diversifiant les fonctions urbaines présentes dans cette zone, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat telles que le commerce, les services de proximité et les équipements publics ou d'intérêt collectif.

. Le **secteur Ue** caractérise un espace constitué de constructions, installations ou aménagements en infrastructure ou superstructure, nécessaires au service public ou d'intérêt général, éventuellement à caractère technique, pouvant présenter des risques, des nuisances ou nécessitant des protections.

Elle correspond dans la commune à trois sites spécifiques : le site du stade de sports (rue des Ecoles), le site des ateliers communaux situé au niveau du carrefour de la rue des Ecoles, et le cimetière, situé sur la route de Cherveux.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à permettre une utilisation optimale de ces installations, tout en favorisant une bonne cohabitation et intégration de celles-ci dans le site.

. Le **secteur Uh** correspond aux gros villages urbanisés (le Breuil, Chazais et Phlé) mais dont le développement est souhaité modéré (extensions autorisées, mais pas de nouvelles constructions excepté annexes).

. Le **secteur UI** caractérise un espace déjà urbanisé réservé à l'activité sportive et de loisir sur le site du plan d'eau.

. Le **secteur Up** caractérise plus particulièrement les espaces composés de bâti ancien qui forment un ensemble urbain remarquable et cohérent, dont la qualité architecturale et l'implantation des bâtiments présentent un intérêt patrimonial et sont à préserver. Ces formes bâties caractéristiques sont elles-mêmes souvent accompagnées par des éléments de petit patrimoine significatifs.

Le secteur Up se distingue par la densité bâtie la plus forte avec une organisation originelle en îlots (notamment autour de la place de l'Eglise). Les voies sont marquées en majorité par l'alignement du bâti, ou parfois par des murs qui marquent la limite privé/public. Il existe également de nombreuses venelles ou impasses, irrigant ce noyau dense, et menant souvent à d'anciennes cours communes, qui témoignent du traitement varié des limites de l'espace public.

Les maisons de bourg possèdent au moins un ou deux étage et sont alignées formant un seul et même front bâti.

L'ensemble des constructions comprises dans cette zone, **excepté dans les secteurs Ue et UI**, est soumis au permis de démolir.



## ARTICLE U 1

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur, dans le cas d'un affouillement, excèdent deux mètres,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,

Dans les espaces présentant des risques d'inondations tels que délimités sur les documents graphiques du règlement (« zones ponctuellement humides »), sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article U 2.2.

#### **Dans le secteur Uh**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'alinéa 4 de l'article U 2 ci-dessous.

## ARTICLE U 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Sont admises les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration sous réserve de leur maintien dans leur classe initiale.
2. Dans les zones présentant des risques d'inondations (« zones ponctuellement humides » sur le document graphique), seuls les travaux sur les constructions existantes sont admis sous réserve qu'ils ne génèrent pas de changement de destination, ni de surface hors œuvre brute supplémentaire et sous réserve qu'ils n'augmentent pas la vulnérabilité de ces constructions aux risques d'inondation.
3. **Dans le secteur Ue**  
Sont admises les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaire à l'exploitation d'un service d'intérêt public, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
4. Dans le **secteur Uh**, sont admises :
  - les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt général, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
  - les extensions mesurées (30% de la surface hors œuvre nette, calculée par rapport à la construction existante à la date d'approbation du PLU) et les changements de destination des

constructions existantes sous réserve que les activités ne nuisent pas au caractère naturel du secteur.

- les annexes à l'habitat ne dépassant pas une surface hors œuvre brute de 30m<sup>2</sup>, ainsi que les piscines sont admises sous réserve qu'elles ne soient pas implantées à plus de 20 mètres de l'habitation principale.

#### 5. **Dans le secteur UI**

Sont admises les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, destinées aux activités sportives et de loisirs, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

### **ARTICLE U 3**

#### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

##### **1. ACCÈS**

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

##### **2. VOIRIE**

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

### **ARTICLE U 4**

#### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

##### **1. EAU POTABLE**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

##### **2. EAUX USÉES**

2.1 Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

2.2 Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.

2.3 Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

##### **3. EAUX PLUVIALES**

3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

3.2. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/hectare.

Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

- 3.3 Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

#### **4. ÉLECTRICITÉ**

- 4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 4.2. Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

### **ARTICLE U 5**

#### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

### **ARTICLE U 6**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **1. PRINCIPES**

- 1.1. Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques ou en observant un retrait de 3 mètres minimum par rapport à cet alignement.
- 1.2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

##### **Dans le secteur Up**

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques

##### **2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- 2.1. Lorsque des bâtiments existants au voisinage sont implantés en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des bâtiments et les extensions de bâtiments existants peuvent être soit autorisées, soit imposées, en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 2.2. Lorsqu'un bâtiment existe sur l'unité foncière, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 2.3. Dans le **secteur Uh**, dans le cadre d'un ensemble urbain cohérent et afin de préserver cette cohérence, l'implantation des bâtiments peut être imposée à l'alignement des voies et emprises publiques, et/ou en observant, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, un retrait différent de ceux mentionnés au paragraphe 1.1 ci-dessus.

### **ARTICLE U 7**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

##### **1. PRINCIPES**

- 1.1. Les bâtiments, ou parties de bâtiment, peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, et/ou en observant un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.  
Ce retrait est mesuré horizontalement entre tout point des bâtiments, ou parties de bâtiment, et les limites séparatives. Ce retrait ne s'applique pas aux versants de toiture qui aboutissent sur les limites séparatives.
- 1.2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

## 2. **DISPOSITION PARTICULIÈRE**

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article U 6.

## **ARTICLE U 8**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

#### 1. **PRINCIPE**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementé.

## **ARTICLE U 9**

### **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

#### 1. **PRINCIPE**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la superficie d'une unité foncière. Dans les **secteurs Up et UI**, l'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

#### 2. **EXCEPTION**

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

## **ARTICLE U 10**

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Rappel : Hauteur maximale:** Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

#### 1. **PRINCIPE**

La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de 9 mètres.

La hauteur des annexes sera limitée à 4.50m.

Dans le **secteur UI**, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres

#### 2. **MODALITÉ D'APPLICATION**

La hauteur maximale d'une construction est la différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

#### 3. **DISPOSITION PARTICULIÈRE**

Une hauteur différente peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement.

Une hauteur différente (jusqu'à 15 mètres) peut être admise pour mettre en cohérence de nouvelles constructions par rapport au site environnant comprenant des gabarits plus importants ; dans ce cas, la hauteur devra être inférieure ou égale à la hauteur existante de référence du ou des bâtiments jouxtant la future construction.

Dans le **secteur Ue** : une hauteur différente peut être admise si des impératifs techniques le justifient.

Dans le **secteur Uh**, une hauteur différente -jusqu'à 12 mètres- peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement. Dans ce cas, la hauteur devra être inférieure ou égale à la hauteur existante de référence du ou des bâtiments jouxtant la future construction.

#### **4. EXCEPTION**

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

## **ARTICLE U 11**

### **ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **1.1. Généralités**

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur proche de celle des pierres du pays, affleurants et sans surépaisseur.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

Les coffres de volets roulants apparents et/ou en saillie sont interdits.

La pose de capteurs solaires, de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les capteurs solaires seront posés sans saillie, de préférence au faitage et seront axés par rapport aux ouvertures de la façade.

Les constructions annexes et abris de jardin devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant.

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

##### **1.2. Bâtiments anciens en pierre**

Les bâtiments anciens faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine :

###### **1.2.1 Toitures**

Les toitures devront être restaurées à l'identique (tige de botte ou romane canal).

Les toitures en ardoise ou en zinc peuvent être autorisées lorsqu'elles remplacent des couvertures anciennes établies dans ce matériau.

###### **1.2.2 Façades**

Les pierres de taille et chaînages en brique doivent être conservés apparents, sans être enduits ni peints, ni sablés à sec afin de conserver leur aspect de surface.

Les génoises existantes seront conservées en l'état ou reprises si nécessaire.

### **1.3. Extensions de bâtiments anciens**

Les extensions de bâtiments anciens devront présenter une volumétrie simple.

Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 1.2. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment auquel elle se rattache.

### **1.4 Dans le secteur Up**

1.4.1 Les travaux à effectuer sur les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine ni aux caractéristiques historiques de la construction.

1.4.2 La restauration des bâtiments et constructions existants devra favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux d'origine.

## **2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **2.1. Clôtures**

2.1.1. Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition (sécurité publique), et faire l'objet d'une maintenance.

2.1.2. Les enduits sur murs moellons, seront d'une couleur proche de celle des pierres de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

2.1.3. Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

2.1.4. La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage. Sur les voies publiques, les murs pleins auront une hauteur maximale de 1m80. Les murs bahuts auront une hauteur maximale de 0.80m, surmontés d'une grille ou d'une haie, afin de respecter l'harmonie générale existante.

2.1.5. A l'alignement des voies et emprises publiques, ainsi qu'en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent être constituées d'un mur plein ou d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée ou encore d'un grillage doublé de haies d'essences locales. Il faudra veiller à ce que l'ensemble clôture n'oculte pas la visibilité, notamment pour les sorties de propriété.

2.1.6. En limites séparatives - excepté en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage doublé de haies d'essences locales, ou de haies vives.

2.1.7. A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

2.1.8 Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

2.1.9. **Dans le secteur Up**, les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.

2.1.10 Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou intégrés à la haie de clôture par un habillage en façade.

### **2.2. Réseaux téléphoniques**

2.2.1. Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

2.2.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants.

2.2.3. Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

## **ARTICLE U 12**

### **OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
2. Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.
3. Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par 120 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette.  
Pour les constructions destinées à l'habitation comprises dans un lotissement ou un groupement d'habitations, il est exigé 0,5 place supplémentaire par lot, sur les parties communes.
4. Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.
5. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.
6. Pour les constructions destinées à l'artisanat, les constructions destinées aux bureaux, ou les constructions destinées aux commerces, il est exigé 3 places minimum de stationnement par activité.
7. Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être fait application des dispositions mentionnées au paragraphe 5 des dispositions générales du présent document.

#### **Dans le secteur UI**

Pour les opérations nouvelles d'équipements, sont exigées des aires de stationnement pour les cycles.

## **ARTICLE U 13**

### **OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés. Il est exigé au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres.
3. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 80 m<sup>2</sup> de superficie affectée à cet usage.

#### **Dans le secteur UI**

Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.

## **ARTICLE U 14**

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

Les zones à urbaniser sont :

- la zone AU
- la zone 1AU



## CARACTERE DE LA ZONE AU

La zone AU caractérise des espaces destinés à être ouverts, à court terme, à une urbanisation à vocation résidentielle, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Cette zone devra s'intégrer au mieux dans le tissu existant, venant compléter l'urbanisation du Bourg. Ces nouveaux quartiers devront permettre d'enrichir le réseau de liaisons douces à travers l'ensemble du Bourg. La localisation de ces nouveaux quartiers est volontairement située à proximité des équipements communaux, facilitant ainsi les déplacements doux.

Les principes d'aménagement de certains de ces espaces sont précisés dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs » du présent plan local d'urbanisme (pièce n°3).

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à créer un tissu urbain favorisant la mixité sociale dans l'habitat,
- à créer un tissu urbain diversifié dans ses fonctions, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat,
- à permettre des formes urbaines variées,
- à organiser les interactions nécessaires avec le tissu urbain existant.

## ARTICLE AU 1

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs.

## ARTICLE AU 2

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

1. Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol, non interdites à l'article AU 1 et non visées aux paragraphes 2 et 3 du présent article, sous réserve :
  - qu'elles soient comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble, telle qu'un lotissement, un groupement d'habitations, ou une zone d'aménagement concerté ;
  - qu'elles ne portent pas atteinte aux « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs » du présent plan local d'urbanisme.
2. Sont admis les travaux sur les constructions existantes, y compris leurs extensions et leurs changements de destination, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte aux « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs » du présent plan local d'urbanisme.
3. Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs » du présent plan local d'urbanisme.

## ARTICLE AU 3

### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1. ACCÈS**

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

#### **2. VOIRIE**

- 2.1. Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires. La largeur de la chaussée ne doit pas excéder 5 mètres (pour une circulation à double sens) et 3 mètres (pour les voies en sens unique).

- 2.2. Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme.

## **ARTICLE AU 4**

### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **1. EAU POTABLE**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

#### **2. EAUX USÉES**

- 2.1. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il est existant, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.
- 2.2. Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.
- 2.3. Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

#### **3. EAUX PLUVIALES**

- 3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.  
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.
- 3.2. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.  
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/hectare.  
Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.
- 3.3. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

#### **4. ÉLECTRICITÉ**

- 4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 4.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.
- 4.3. Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

## **ARTICLE AU 5**

### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

## **ARTICLE AU 6**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

## **ARTICLE AU 7**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

#### **1. PRINCIPES**

1.1. Les bâtiments, ou parties de bâtiment, peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, et/ou en observant un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Ce retrait est mesuré horizontalement entre tout point des bâtiments, ou parties de bâtiment, et les limites séparatives. Ce retrait ne s'applique pas aux versants de toiture qui aboutissent sur les limites séparatives.

1.2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

#### **2. DISPOSITION PARTICULIÈRE**

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article AU 6.

## **ARTICLE AU 8**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

#### **1. PRINCIPE**

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à 3 mètres, mesurée horizontalement de tout point des bâtiments et dans toutes les directions.

#### **2. EXCEPTION**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE AU 9**

### **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

#### **1. PRINCIPE**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie d'une unité foncière.

#### **2. EXCEPTION**

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

## **ARTICLE AU 10**

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Rappel : Hauteur maximale:** Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

#### **1. PRINCIPE**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder une hauteur maximale de 11 mètres

#### **2. MODALITÉ D'APPLICATION**

La hauteur maximale d'une construction est la différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

#### **3. EXCEPTION**

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

## **ARTICLE AU 11**

### **ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 1.1 Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- 1.2 L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
- 1.3 Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur proche de celle des pierres du pays, affleurants et sans surépaisseur.
- 1.4 Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).
- 1.5 Les coffres de volets roulants apparents sont interdits.
- 1.6 Les capteurs solaires seront posés sans saillie, de préférence au faitage et seront axés par rapport aux ouvertures de la façade.
- 1.7 Les constructions annexes et abris de jardin devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant.
- 1.8 La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants.  
L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.  
Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

#### **2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

##### **2.1. Clôtures**

- 2.1.1. Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition (sécurité publique), et faire l'objet d'une maintenance.
- 2.1.2. Les enduits sur murs moellons, seront d'une couleur proche de celle des pierres de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.
- 2.1.3. Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).
- 2.1.4. Lorsqu'une clôture est édifiée à l'alignement des voies et emprises publiques, ainsi qu'en limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, cette clôture

doit être constituée d'un mur plein n'excédant pas une hauteur de 1,60 mètre, ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 1,80 mètres. Les murs bahuts auront une hauteur maximale de 0.80m, surmontés d'une grille ou d'une haie, afin de respecter l'harmonie générale existante. La clôture pourra également être constituée d'un grillage doublé d'une haie ou d'une haie vive seule, d'essence locale.

2.1.5. En limites séparatives - excepté en limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public -, les clôtures peuvent être constituées :

- d'un mur plein, ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, n'excédant pas une hauteur de 1,80 mètres,
- ou de haies vives.

Il faudra veiller à ce que ces dernières n'occulent pas la visibilité, notamment pour les sorties de propriété.

2.1.6. A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).

## **2.2. Réseaux téléphoniques**

2.2.1. Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

2.2.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants.

2.2.3. Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

## **ARTICLE AU 12**

### **OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
2. Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.
3. Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par 120m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette.  
Pour les constructions destinées à l'habitation comprises dans un lotissement ou un groupement d'habitations, il est exigé 0,5 place supplémentaire par lot, sur les parties communes.
4. Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.
5. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.
6. Pour les constructions destinées à l'artisanat, les constructions destinées aux bureaux, ou les constructions destinées aux commerces, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre nette de la construction.
7. Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être fait application des dispositions mentionnées au paragraphe 5 des dispositions générales du présent document.
8. Pour les constructions nouvelles, des aires de stationnement sont exigées pour les cycles. Celles-ci pourront être rassemblées sur un seul site pour l'ensemble d'une opération.

## **ARTICLE AU 13**

### **OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés.
3. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins deux arbres de haute tige pour 80 m<sup>2</sup> de superficie affectée à cet usage.
4. Les principes de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.
5. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant au moins 10 logements ou/et lots destinés à l'habitation, 15 % au moins de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doivent être traités en espaces communs paysagés. La localisation de ces espaces peut être globalisée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'un projet d'ensemble.

## **ARTICLE AU 14**

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## CARACTERE DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU caractérise des espaces destinés à être ouverts, à court terme, à une urbanisation à vocation résidentielle, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Ces espaces ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'à l'occasion d'une modification ou révision du PLU.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à maîtriser l'évolution des constructions à venir et à ne pas porter atteinte à l'aménagement futur de la zone, notamment en ce qui concerne la protection des espaces naturels existants.

Les principes d'aménagement de ces espaces sont précisés dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs » du présent plan local d'urbanisme (pièce n°3).



### ARTICLE 1AU 1

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article 1AU 2 ci-dessous.

### ARTICLE 1AU 2

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont admises les occupations et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux lieux et paysages environnants.

### ARTICLE 1AU 3

#### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

##### **1. ACCÈS**

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

##### **2. VOIRIE**

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

### ARTICLE 1AU 4

#### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

##### **1. EAU POTABLE**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

##### **2. EAUX USÉES**

2.1. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

2.2. Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.

2.3. Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

### **3. EAUX PLUVIALES**

3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.

3.2. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/hectare.

Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

3.3. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

### **4. ÉLECTRICITÉ**

4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

4.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.

4.3. Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

## **ARTICLE 1AU 5**

### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

## **ARTICLE 1AU 6**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

## **ARTICLE 1AU 7**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

#### **1. PRINCIPES**

Les bâtiments, parties de bâtiment, ou constructions peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, et/ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

#### **2. DISPOSITION PARTICULIÈRE**

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article 1AU 6.

## **ARTICLE 1AU 8**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

## **ARTICLE 1AU 9**

### **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

## **ARTICLE 1AU 10**

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Rappel : Hauteur maximale:** Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions.

## **ARTICLE 1AU 11**

### **ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 1.1 Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- 1.2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
- 1.3 Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur proche de celle des pierres du pays, affleurants et sans surépaisseur.
- 1.4 Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).
- 1.5 Les coffres de volets roulants apparents sont interdits.
- 1.6 Les capteurs solaires seront posés sans saillie, de préférence au faitage et seront axés par rapport aux ouvertures de la façade.
- 1.7 Les constructions annexes et abris de jardin devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant.

#### **2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

##### **2.1. Clôtures**

- 2.1.1. Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition (sécurité publique), et faire l'objet d'une maintenance.
- 2.1.2. Les enduits sur murs moellons, seront d'une couleur proche de celle des pierres de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.
- 2.1.3. Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).
- 2.1.4. Lorsqu'une clôture est édifiée à l'alignement des voies et emprises publiques, ainsi qu'en limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, cette clôture doit être constituée d'un mur plein n'excédant pas une hauteur de 1,60 mètre, ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 1,80 mètres.
- 2.1.5. En limites séparatives - excepté en limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public -, les clôtures peuvent être constituées :
  - d'un mur plein, ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, n'excédant pas une hauteur de 1,80 mètres,

- ou de haies vives.

Il faudra veiller à ce que ces dernières n'occulent pas la visibilité, notamment pour les sorties de propriété.

2.1.6.A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).

## **2.2. Réseaux téléphoniques**

2.2.1. Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

2.2.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants.

2.2.3. Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

## **ARTICLE 1AU 12**

### **OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règle pour les aires de stationnement.

## **ARTICLE 1AU 13**

### **OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Il n'est pas fixé de règle pour les espaces verts et plantations.

## **ARTICLE 1AU 14**

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## **TITRE VI**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

Les zones agricoles correspondent à la zone A.

**CARACTERE DE LA ZONE A**

La zone A caractérise des espaces de la commune utilisés par l'activité agricole et ponctués par quelques constructions, principalement destinées à l'exploitation agricole.

Les règles énoncées ci-dessous pour la zone A, sont essentiellement destinées à :

- préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique ainsi que le paysage qui leur est attaché,
- prévenir les risques d'inondabilités,
- prévenir et limiter les nuisances et risques sanitaires liés à la cohabitation de différentes activités.

## REGLES APPLICABLES A LA ZONE **A**

### ARTICLE A 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article A 2 ci-dessous à l'exception des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.
2. Sont également interdites les habitations nécessaires aux exploitations agricoles si elles ne respectent pas les conditions particulières définies au paragraphe 1 de l'article A 2 ci-dessous.
3. Sont interdites toutes les constructions dans les espaces présentant des risques d'inondabilités délimités sur les documents graphiques du règlement (« zones ponctuellement humides »).

### ARTICLE A 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis :

1. Les habitations nécessaires aux exploitations agricoles sous réserve qu'elles soient implantées aux abords immédiats de constructions ou d'installations affectées aux activités agricoles, sauf impossibilité liée à la configuration de l'exploitation, à la topographie, à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation ou à des exigences sanitaires.
2. Les travaux sur les constructions existantes interdites à l'article A 1 sous réserve qu'ils ne génèrent pas de surface hors œuvre brute supplémentaire.
3. Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur les documents graphiques et listés dans le rapport de présentation en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve que les modifications apportées :
  - ne compromettent pas l'exploitation agricole,
  - respectent les principales caractéristiques des bâtiments,
  - soient destinées à de l'habitation, à des bureaux, et/ou des gîtes ruraux,
4. Les exhaussements et affouillements du sol sous réserve qu'ils visent à la prévention des risques d'inondations, ou qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole. La hauteur des exhaussements et affouillements ne pourra pas excéder 2 mètres.
5. Les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt général, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

### ARTICLE A 3

#### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

##### **1. ACCÈS**

- 1.1. L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.
- 1.2. Les nouveaux accès sont soumis à l'autorisation des services compétents.

##### **2. VOIRIE**

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

## **ARTICLE A 4**

### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

#### **1. EAU POTABLE**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être autorisée par puits ou forages particuliers sous réserve du respect de la législation en vigueur.

#### **2. EAUX USÉES**

- 2.1. Lorsqu'une construction est située dans une zone d'assainissement collectif, cette construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.

- 2.2. Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

Lorsqu'une construction est située dans une zone d'assainissement non collectif, cette construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur. Toutefois, lorsque le réseau public d'assainissement des eaux usées existe au droit du terrain d'assiette de la construction, la construction peut s'y raccorder, après accord du gestionnaire, dans les conditions et selon les modalités définies par celui-ci.

#### **3. EAUX PLUVIALES**

- 3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public de collecte des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.

- 3.2. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public de collecte des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

#### **4. ÉLECTRICITÉ**

- 4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

- 4.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.

## **ARTICLE A 5**

### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.



## **ARTICLE A 6**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **1. PRINCIPE**

Les constructions doivent être implantées en observant un retrait d'au moins :

- 25 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions, par rapport à l'alignement des routes départementales.
- 5 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions, par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

#### **2. DISPOSITION PARTICULIÈRE**

Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus peuvent être autorisées en considérant :

- la fonction de la voie ou de l'emprise publique dans le réseau général de la circulation, ainsi que son caractère ou celui des lieux avoisinants,
- la nature de la construction envisagée,
- lorsque des impératifs techniques le justifient.

## **ARTICLE A 7**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

#### **1. PRINCIPE**

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

#### **2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- 2.1. Lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite d'une zone urbaine ou d'une zone à urbaniser, les constructions doivent être implantées en observant, par rapport à ladite limite séparative, un retrait d'au moins 75 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions.
- 2.2. Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article A 6.

## **ARTICLE A 8**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

## **ARTICLE A 9**

### **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol des constructions.

## **ARTICLE A 10**

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Rappel : Hauteur maximale:** Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

#### **1. PRINCIPE**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder une hauteur maximale de 10 mètres.

#### **2. MODALITÉ D'APPLICATION**

La hauteur maximale d'une construction est la différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

#### **3. EXCEPTIONS**

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général,
- les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles non affectées à l'habitation si des impératifs techniques le justifient.

## **ARTICLE A 11**

### **ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 1.1. Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- 1.2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

#### **2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

##### **2.1. Clôtures**

- 2.1.1. Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition (sécurité publique), et faire l'objet d'une maintenance.
- 2.1.2. Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, ou de haies vives. Les murs bahuts auront une hauteur maximale de 0.80m, surmontés d'une grille ou d'une haie, afin de respecter l'harmonie générale existante.  
Il faudra veiller à ce que ces dernières n'occulent pas la visibilité, notamment pour les sorties de propriété.
- 2.1.3. A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).

##### **2.2. Réseaux téléphoniques**

- 2.2.1. Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 2.2.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants.

## **ARTICLE A 12**

### **OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

## **ARTICLE A 13**

### **OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage.
2. Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.

## **ARTICLE A 14**

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## **TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

Les zones naturelles et forestières correspondent à la zone N contenant les secteurs Nh, et Nl.

## CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N caractérise des espaces de la commune qui présentent une qualité et un intérêt paysager, une exploitation forestière ou un caractère naturel.

Elle correspond aux vallées des cours d'eau et thalwegs de la commune.

Le secteur Nh correspond aux espaces très peu urbanisés (écarts, lieux dits, maisons isolées).

Le secteur N<sup>ℓ</sup> correspond aux espaces destinés à accueillir des activités de loisirs ou touristiques à infrastructures limitées. Il correspond dans la commune à un site spécifique : le plan d'eau de Cherveux-Saint Christophe-sur-Roc et ses aménagements.

Les règles énoncées pour la zone N sont essentiellement destinées :

- à préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel paysager, à limiter la constructibilité de ces zones.
- à maîtriser le développement des hameaux et écarts correspondant au secteur Nh
- à permettre les aménagements liés aux activités de loisir, tout en préservant les espaces naturels existants pour la zone N<sup>ℓ</sup>

### ARTICLE N 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article N 2 ci-dessous.
2. Dans les espaces présentant des risques d'inondations tels que délimités sur les documents graphiques du règlement, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article N 2.2.

### ARTICLE N 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

##### **1. PRINCIPE**

Sont admis dans l'ensemble de la zone N:

1. Les aménagements directement liés et nécessaires à l'utilisation traditionnelle des ressources du milieu sous réserve qu'ils s'intègrent à l'espace environnant et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
2. Dans les zones inondables (« zones ponctuellement humides » sur le document graphique), les travaux sur les constructions existantes sous réserve qu'ils ne génèrent pas de changement de destination, ni de surface hors œuvre brute et sous réserve qu'ils n'augmentent pas la vulnérabilité de ces constructions aux risques d'inondation. Par ailleurs les travaux ne doivent pas entraver l'expansion des crues et le passage de l'eau.
3. Sont admises les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt général, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
4. Dans le **secteur Nh**, les extensions mesurées (30% de la surface hors œuvre nette, calculée par rapport à la construction existante à la date d'approbation du PLU) et les changements de destination des constructions existantes sous réserve que les activités ne nuisent pas au caractère naturel du secteur.  
Les annexes à l'habitat ne dépassant pas une surface hors œuvre brute de 30m<sup>2</sup>, ainsi que les piscines sont admises sous réserve qu'elles ne soient pas implantées à plus de 20 mètres de l'habitation principale.
5. Dans le **secteur Nl**, les travaux d'entretien, les aménagements et extensions des constructions existantes destinées à l'hébergement et l'accueil touristique, les constructions légères et de loisir pouvant être démontées, les aménagements légers, accès, mobiliers divers liés aux activités de tourisme et de loisir sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'espace naturel et qu'ils fassent l'objet d'une insertion paysagère.
6. Les exhaussements et affouillements du sol sous réserve qu'ils visent à la prévention des risques d'inondations.

## **ARTICLE N 3**

### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1. ACCÈS**

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

#### **2. VOIRIE**

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

## **ARTICLE N 4**

### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT – CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

#### **1. EAU POTABLE**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être autorisée par puits ou forages particuliers sous réserve du respect de la législation en vigueur.

#### **2. EAUX USÉES**

2.1. Lorsqu'une construction est située dans une zone d'assainissement collectif, cette construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.

Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

2.2. Lorsqu'une construction est située dans une zone d'assainissement non collectif, cette construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur. Toutefois, lorsque le réseau public d'assainissement des eaux usées existe au droit du terrain d'assiette de la construction, la construction peut s'y raccorder, après accord du gestionnaire, dans les conditions et selon les modalités définies par celui-ci.

#### **3. EAUX PLUVIALES**

3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.

3.2. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

#### **4. ÉLECTRICITÉ**

- 4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 4.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.

#### **ARTICLE N 5**

##### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

#### **ARTICLE N 6**

##### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

###### **1. PRINCIPE**

- 1.1. Les constructions doivent être implantées en observant un retrait d'au moins 5 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

###### **2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- 2.1 Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus peuvent être autorisées en considérant :
  - la fonction de la voie ou de l'emprise publique dans le réseau général de la circulation, son caractère ou celui des lieux avoisinants ;
  - la nature de la construction envisagée ;
  - lorsque des impératifs techniques le justifient
- 2.2. Dans le **secteur Nh**, dans le cadre d'un ensemble urbain cohérent et afin de préserver cette cohérence, l'implantation des bâtiments peut être imposée à l'alignement des voies et emprises publiques, et/ou en observant, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, un retrait différent de ceux mentionnés au paragraphe 1.1 ci-dessus.
- 2.3. L'implantation des bâtiments peut être autorisée à l'alignement des voies et emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile.

#### **ARTICLE N 7**

##### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

###### **1. PRINCIPE**

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

###### **2. DISPOSITION PARTICULIÈRE**

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article N 6.

#### **ARTICLE N 8**

##### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.



## **ARTICLE N 9**

### **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol des constructions.

## **ARTICLE N 10**

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Rappel : Hauteur maximale:** Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

#### **1. PRINCIPE**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder une hauteur maximale de 8 mètres.

Dans le **secteur N<sup>l</sup>**, la hauteur d'une construction nouvelle ne doit pas excéder une hauteur maximale de 4,50 mètres.

#### **2. DISPOSITION PARTICULIERE**

Dans le **secteur N<sup>h</sup>**, une hauteur différente -jusqu'à 12 mètres- peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement. Dans ce cas, la hauteur devra être inférieure ou égale à la hauteur existante de référence du ou des bâtiments jouxtant la future construction.

#### **3. EXCEPTION**

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

## **ARTICLE N 11**

### **ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **1.1. Généralités**

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur proche de celle des pierres du pays, affleurants et sans surépaisseur.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

Les coffres de volets roulants apparents sont interdits.

La pose de capteurs solaires, de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les capteurs solaires seront posés sans saillie, de préférence au faitage et seront axés par rapport aux ouvertures de la façade.

Les constructions annexes et abris de jardin devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant.

##### **1.2 Bâtiments anciens en pierre**

Les bâtiments anciens faisant l'objet de restauration ou de réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine :

###### **1.2.1 Toitures**

Les toitures devront être restaurées à l'identique (tige de botte ou romane canal).

Les débordements de toit sur les pignons de toitures à deux pentes sont interdits. Les toitures en ardoise ou en zinc peuvent être autorisées lorsqu'elles remplacent des couvertures anciennes établies dans ce matériau.

### 1.2.2 Façades

Les pierres de taille et chaînages en brique doivent être conservés apparents, sans être enduits ni peints, ni sablés à sec afin de conserver leur aspect de surface.

Les génoises existantes seront conservées en l'état ou reprises si nécessaire.

### 1.3 Extensions de bâtiments anciens

Les extensions de bâtiments anciens devront présenter une volumétrie simple.

Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 1.2. Par contre, une extension d'architecture contemporaine est possible sous réserve de veiller à ne pas dénaturer le bâtiment auquel elle se rattache.

## 2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 2.1. Clôtures

2.1.1. Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition (sécurité publique), et faire l'objet d'une maintenance.

2.1.2. Les enduits sur murs moellons, seront d'une couleur proche de celle des pierres de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

2.1.3. Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

2.1.4. La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.

2.1.5. A l'alignement des voies et emprises publiques, ainsi qu'en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent être constituées d'un mur plein n'excédant pas 1,60 mètres ou d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, le tout n'excédant pas une hauteur de 1,60 mètres ouvragée, ou encore d'un grillage doublé de haies d'essences locales. Les murs bahuts auront une hauteur maximale de 0.80m, surmontés d'une grille ou d'une haie, afin de respecter l'harmonie générale existante.

2.1.6. En limites séparatives - excepté en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, n'excédant pas une hauteur de 1,80 mètres. Les clôtures peuvent également être constituées de haies vives d'essences locales.

Il faudra veiller à ce que ces dernières n'occulent pas la visibilité, notamment pour les sorties de propriété.

2.1.7. A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).

### 2.2. Réseaux téléphoniques

2.2.1. Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

2.2.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants.

## ARTICLE N 12

### OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
2. Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.

3. Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par 120 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette.
4. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.
5. Pour les constructions destinées à l'artisanat, les constructions destinées aux bureaux, ou les constructions destinées aux commerces, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre nette de la construction.
6. Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être fait application des dispositions mentionnées au paragraphe 5 des dispositions générales du présent document.
7. Les zones de stationnement feront l'objet d'une intégration dans le paysage.
8. Pour les installations liées aux activités de loisir et au tourisme, sont exigés des aires de stationnement pour les cycles.

### **ARTICLE N 13**

#### **OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés.
3. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 80 m<sup>2</sup> de superficie affectée à cet usage.

### **ARTICLE N 14**

#### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

# LEXIQUE

*Avertissement : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.*

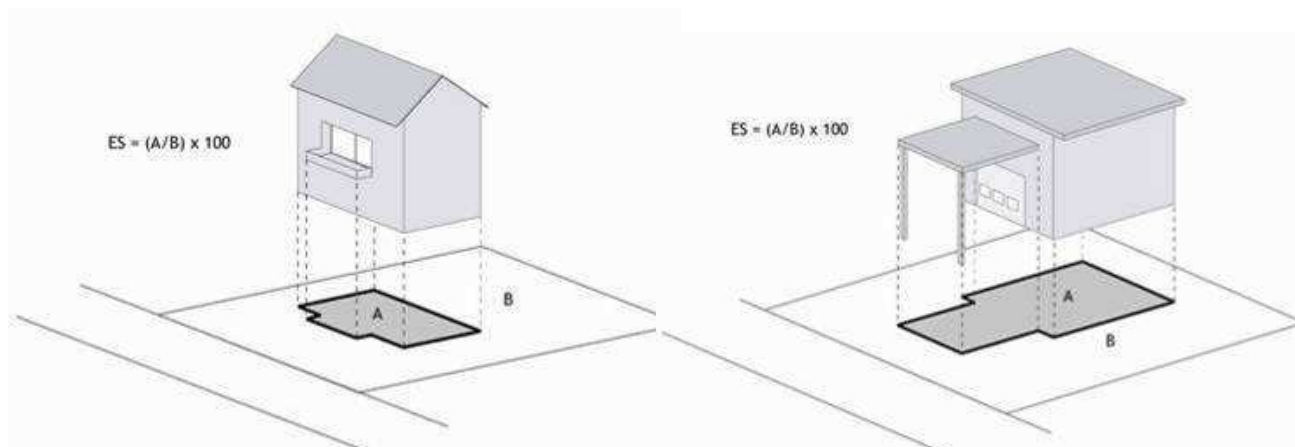
**Alignement** : limites du domaine public avec les unités foncières riveraines.

**Bâtiment** : construction ayant une fonction d'abri pour des personnes, des animaux et des objets, et constitutive de surface hors œuvre brute.

**Construction** : Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelque soit sa fonction : bâtiment, clôture, piscine, silo, ... .

## **Emprise au sol :**

L'emprise au sol des constructions (ES) est égale au rapport de la superficie de la projection verticale au sol des éléments constitutifs de surface hors œuvre brute au-dessus du terrain naturel (A) sur la superficie de l'unité foncière (B) multiplié par 100, soit  $ES = (A/B) \times 100$ .



**Hauteur maximale**: Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

**Limite séparative** : toute limite d'une unité foncière qui n'est pas un alignement.

**Maintenance** : opération qui permet de conserver en état de fonctionnement et/ou d'esthétique une construction (ne pas confondre avec restauration).

**Commun** : cour collective, publique ou privée, formant un lien entre un groupe de constructions et le réseau des voies du village, et pouvant accueillir des éléments communs de la vie rurale passée tels que puits, four, pompe.

**Restauration** : action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction (ne pas confondre avec maintenance).

**Terrain naturel** : terrain à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

**Unité foncière** : ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire.