

# COMMUNE DE LANDIRAS

## Plan Local d'Urbanisme

### Dossier approuvé

Pièce n°4 : Règlement d'urbanisme

- Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 25 septembre 2003
- Le Maire,

- Bureau d'études : CREHAM  
67 rue Chevalier  
33000 Bordeaux  
Tél : 05 56 44 00 25 - Fax : 05 56 52 65 88

## Sommaire

	Pages
Dispositions générales	1
Règlement des zones urbaines Ua et Ub	3
Règlement des zones urbaines Uc, Ucr et Uca	10
Règlement des zones urbaines Ud	17
Règlement des zones urbaines Uy	22
Règlement des zones à urbaniser AU1, AU1r, AU1a et AU1b	27
Règlement des zones à urbaniser AU2	34
Règlement des zones agricoles A	40
Règlement des zones naturelles N1, N1a et N2	46

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.123.1. et suivants et R.123.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

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

#### ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

- 1 - Les dispositions du présent règlement de Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111 à R111.26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111.2, R.111.3, R.111.3.2., R.111.14, R.111.4.2, R.111.15 et R.111.21. qui restent applicables.
- 2 - Les articles L. 111.10. et L.421.5. restent applicables nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme.  
Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quels délais et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.
- 3 - Les dispositions prévues aux titres du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique font l'objet d'un plan et d'un recueil annexés au Plan Local d'Urbanisme.
- 4 - Le contrôle et la limitation de la consommation de COS (droit à bâtir) en cas de division de terrain est soumis aux conditions de l'article L.123.1.1.

#### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones naturelles (N) et en zones agricoles (A).

Le plan délimite également les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général.

Répartition des différentes zones et des secteurs :

1 - Zones urbaines : Ua, Ub, Uc, Ucr, Uca, Ud, Uy.

2 - Zones à urbaniser et ouvertes à l'urbanisation : AU1, AU1r, AU1a, AU1b.

3 - Zones à urbaniser après modification ou révision du PLU : AU2

4 - Zones agricoles à protéger : A.

5 - Zones naturelles à protéger : N1, N1a, N2.

#### ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des règlements de zones font l'objet d'un avis motivé du Maire. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration du parcellaire ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

#### ARTICLE 5 – LOTISSEMENTS

Les règles d'urbanisme contenues dans les règlements de lotissement datant de moins de 10 ans ou qui ont fait l'objet d'une reconduction continuent à s'appliquer.

Sur le territoire de Landiras, à la date d'approbation du PLU, les lotissements concernés sont :

- le lotissement du Domaine du ruisseau du Pin,
- le lotissement Joli Bois,
- le lotissement de la Mouliasse.

## Chapitre I - Dispositions applicables aux zones Ua et Ub

### Caractère de la zone

La zone Ua a un caractère central d'habitat, de services et d'activités en tissu ancien, où les bâtiments sont généralement édifiés en continu ou semi-continu.

La zone Ub a ce même caractère de tissu ancien mais concerne plus particulièrement les villages de Menon et d'Artigues. Il n'est pas encore desservi par le réseau collectif d'assainissement.

### Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les lotissements à usage d'activités,
- les bâtiments d'exploitation agricole, sauf ceux autorisées par l'article 2,
- le stationnement pendant plus de trois mois sur un même terrain de plus d'une caravane,
  - l'usage en habitat permanent d'une structure mobile,
  - les aires de camping-caravaning,
- les carrières et gravières,
- les affouillements et exhaussement du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé sauf pour la réalisation d'ouvrages techniques d'intérêt collectif.

#### Article 2 - Occupations et utilisations du sol admises

- Sont admises les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone, telles qu'habitations, commerces, services, ...
- Sont autorisées, uniquement dans la zone Ub d'Artigues, les constructions à usage viticole.

## Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article 3 - Accès et voirie

#### 1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les nouveaux accès ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3,5 m ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,5 m.

Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation du sol, soit un accès automobile à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès conçus en sens unique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

#### 2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Aucune voie automobile ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 6 m. Une largeur de 4 m est admise pour la desserte d'un seul logement.

Les voies en impasse desservant plus de deux logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

Nota : les voies sont susceptibles d'être incorporées dans la voirie communale si elles répondent aux conditions fixées par la commune.

### Article 4 - Desserte par les réseaux

#### 1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

## 2 - Assainissement

### a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Dans le secteur Ub, en l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations, à l'exclusion de tout lotissement ou groupe d'habitations, peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (cf Annexes sanitaires - Pièce n°6). Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux et matières usées, sauf traitées, est interdite dans les fossés, les cours d'eau et réseaux pluviaux.

### b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, après autorisation des services compétents, vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur (cf Annexes sanitaires - Pièce n°7).

## 3 - Réseaux divers

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être souterrains.

Eventuellement, les câbles peuvent être apposés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

### Article 5 - Caractéristiques des terrains

Toute construction ou installation devra respecter les règles en vigueur en matière d'assainissement individuel (cf Annexes sanitaires - Pièce n°7 - Chapitre 3).

### Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

1 - Toute construction ou installation, balcons non compris, doit être édifiée en prenant comme alignement :

- soit l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer,
- soit le nu des façades existantes.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

2 - Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation en recul peut être admise :

- a) si la continuité du bâti est assurée par un mur existant ou à créer, ou par un élément d'architecture (arcades, ...). Le recul de la construction par rapport à l'alignement est alors au minimum de 3 m.
- b) si les constructions voisines sont déjà implantées avec un recul différent, notamment dans le cas de "dent creuse". La limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.
- c) dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- d) pour respecter la végétation existante.

#### Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- a) Toute construction doit être contiguë à l'une au moins des limites séparatives touchant une voie (ordre continu ou semi-continu). En cas de retrait, la construction doit être implantée à une distance au moins égale à 2 m par rapport à la limite séparative.
- b) Les annexes isolées, dont la surface (SHOB) n'excède pas 60 m<sup>2</sup>, pourront être implantées en limite séparative ou en fond de parcelles, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 m au droit de ces limites et 4 m au faîtage.

#### Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

#### Article 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol.

#### Article 10 - Hauteur des constructions

##### 1 - Conditions de mesure

Tout point de la construction, pris à l'égout des couvertures ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue. La hauteur absolue est calculée à partir du point de l'alignement de la voie d'accès situé au droit du milieu de la construction. Le sol avant travaux doit être défini par un plan altimétrique.

##### 2 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m (équivalent à R+1).

3 - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- a) pour les équipements d'infrastructure ou de superstructure, les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.  
Une hauteur supérieure pourra être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.
- b) dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.
- c) lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant voisin.

#### Article 11 - Aspect extérieur

- a) En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.  
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- b) Pour respecter au mieux l'existant et favoriser l'intégration des projets, les prescriptions suivantes devront être respectées :
  - Couleurs :
    - maçonnerie : ton pierre,
    - menuiseries et serrurerie : blanc, gris clair, gris bleu, vert clair, beige clair, marron.
  - Toitures et couverture :
    - toiture en pente, entre 30 et 35 %,
    - faitage parallèle à l'axe longitudinal du volume,
    - possibilité d'appentis et de retours d'angle,
    - couverture en tuiles de teintes nuancées (ton vieilli).
  - Clôture :
    - soit en maçonnerie de moellons hourdés au mortier de chaux d'une hauteur maximale de 1,5 m,
    - soit en maçonnerie de briques ou de parpaings avec enduit ton pierre d'une hauteur maximale de 1,5 m,
    - soit en piquets et treillis métalliques de couleur verte et doublés par une haie végétale, d'une hauteur maximale de 2 m,
    - soit de poteaux et lisses peints de couleur soutenue beige, brune, verte ou ton bois.

## Article 12 - Stationnement des véhicules

### 1 - Normes

- a) Il doit être aménagé :
- pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement,
  - pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Au nombre obtenu, il convient d'ajouter 1 place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.  
Des emplacements destinés aux deux-roues et aux voitures d'enfants doivent être prévus.
  - pour les constructions à usage industriel ou artisanal : 1 place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.
- b) En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa a) ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- c) En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa a) ci-dessus.

### 2 - Mode de réalisation

- a) La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.
- b) Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus :
- soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même,
  - soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier,
  - soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans le parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
  - soit, avec l'accord de la commune, en versant la participation fixée par délibération du Conseil Municipal, dans les conditions prévues aux articles R.421.3 et R.332.17. à R.332.23 du Code de l'Urbanisme.

## Article 13 - Espaces libres et plantations

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Le choix des végétaux devra tenir compte des conditions du milieu (nature du sol, humidité et exposition), du caractère particulier de chaque plante (forme, développement aérien et racinaire) et de l'effet architectural souhaité.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre tige toutes les 3 places et éventuellement complétées par des haies vives.

### Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

#### Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de limitation du coefficient d'occupation du sol en zone Ua et Ub.

## Chapitre II - Dispositions applicables aux zones Uc, Ucr et Uca

---

### Caractère de la zone

Les zones Uc, Ucr et Uca sont des zones urbaines de faible ou moyenne densité, à caractère résidentiel.

Les zones Uca concernent les villages de Boiste et Les Loups, non desservis par le réseau d'assainissement collectif.

Les zones Ucr concernent les secteurs de Menon Ouest, présentant des contraintes d'assainissement pluvial difficile, où les constructions avec vides sanitaires sont recommandées.

### Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les lotissements à usage d'activités,
- le stationnement pendant plus de trois mois sur un même terrain de plus d'une caravane,
- les terrains de camping ou de caravaning et les aires naturelles de camping,
- les habitations légères et parcs résidentiels de loisirs,
- les constructions à usage d'habitat collectif de loisirs et les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé, sauf pour la réalisation d'ouvrages techniques d'intérêt collectif.
- les constructions en sous-sol au sein des zones Ucr.

#### Article 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont admises notamment les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions liées au caractère général de la zone, telles qu'habitations, commerces, services, ...,
- les groupes d'habitations ou les lotissements à usage d'habitation.

## Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article 3 - Accès et voirie

#### 1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les nouveaux accès ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3,5 m ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,5 m.

Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation du sol, soit un accès automobile à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès conçus en sens unique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

L'accès par les voiries de desserte communales ou privées sera systématiquement privilégié. Dans le cas où l'accès par la RD est seul possible, les accès existants seront utilisés s'ils ne présentent pas de risque pour la sécurité et dans tous les cas des accès groupés seront recherchés.

#### 2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Aucune voie automobile ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 6 m. Toutefois, une largeur de 4 m est admise pour la desserte d'un seul logement et pour les voies comportant des ouvrages d'art de largeur inférieure à 6 mètres.

Les voies en impasse desservant plus de deux logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

Nota : les voies sont susceptibles d'être incorporées dans la voirie communale si elles répondent aux conditions fixées par la commune.

### Article 4 - Desserte par les réseaux

#### 1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

## 2 - Assainissement

### a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations, à l'exclusion de tout lotissement ou groupe d'habitations, peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (cf Annexes sanitaires - Pièce n°7). Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux et matières usées, non traitées, est interdite dans les fossés, les cours d'eau et réseaux pluviaux.

### b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, après autorisation des services compétents, vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur (cf Annexes sanitaires - Pièce n°7).

## 3 - Réseaux divers

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être souterrains.

## Article 5 - Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, un terrain doit avoir une façade sur voie de longueur au moins égale à 20 m. Toutefois, cette règle n'est pas applicable dans les cas suivants :

- pour les travaux effectués sur les constructions existantes,
- à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du PLU, pour tenir compte de règles d'urbanisme exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements,
- pour la construction ou la reconstruction de bâtiments situés en "dent creuse",
- pour la construction de garages, sur des terrains dont la longueur de façade est au moins égale à 4 m,
- exceptionnellement, sur des terrains situés en arrière-plan et raccordés à la voie de desserte par un accès automobile respectant les dispositions de l'article UC3-1.

Pour être constructible en zone Uca, les terrains doivent également avoir une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup>. Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des prescriptions sanitaires contenues dans les Annexes sanitaires (Pièce n°7).

## Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

- 1 - Toute construction nouvelle, doit respecter les reculs minima suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :
- 20 m par rapport à l'axe des routes départementales dans le secteur Uca du village "Les Loups"
  - 15 m par rapport à l'axe des routes départementales,
  - 10 m par rapport à l'axe des autres voies,
  - 10 m par rapport aux berges des cours d'eau et ruisseaux.
- 2 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
- a) si les constructions voisines sont déjà implantées avec un recul différent. La limite d'implantation peut alors être celle de l'une de ces constructions.
  - b) dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
  - d) à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du PLU, pour tenir compte des règles d'urbanisme fixées par les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

Une implantation différente pourra être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

## Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction peut être implantée en ordre continu, semi-continu ou discontinu. Lorsqu'une construction n'est pas contiguë à une limite séparative touchant une voie, elle doit être implantée à une distance au moins égale à 3 m par rapport à cette limite.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

## Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

## Article 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions devra être limitée à 40%.

## Article 10 - Hauteur des constructions

### 1 - Conditions de mesure

Tout point de la construction, pris à l'égout des couvertures ou à l'acrotère, ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue. La hauteur absolue est calculée à partir du point de l'alignement de la voie d'accès situé au droit du milieu de la construction. Le sol avant travaux doit être défini par un plan altimétrique.

### 2 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m.

### 3 - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- a) Pour les équipements d'infrastructure ou de superstructure, les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Une hauteur supérieure pourra être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité agricole, industrielle (cheminées, silos, ...).
- c) Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.
- d) Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant voisin.
- e) A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du PLU, pour tenir compte des règles d'urbanisme fixées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

## Article 11 - Aspect extérieur

- a) En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.  
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- b) Pour respecter au mieux l'existant et favoriser l'intégration des projets, les prescriptions suivantes devront être respectées :
  - Couleurs :

- maçonnerie : ton pierre,
- menuiseries et serrurerie : blanc, gris clair, gris bleu, vert clair, beige clair, marron.
- Toitures et couverture :
  - toiture en pente, entre 30 et 35 %,
  - faitage parallèle à l'axe longitudinal du volume,
  - possibilité d'appentis et de retours d'angle,
  - couverture en tuiles de teintes nuancées (ton vieilli).
- Clôture :
  - soit en maçonnerie de moellons hourdés au mortier de chaux d'une hauteur maximale de 1,5 m,
  - soit en maçonnerie de briques ou de parpaings avec enduit ton pierre d'une hauteur maximale de 1,5 m,
  - soit en piquets et treillis métalliques de couleur verte et doublés par une haie végétale, d'une hauteur maximale de 2 m,
  - soit de poteaux et lisses peints de couleur soutenue beige, brune, verte ou ton bois.

## Article 12 - Stationnement des véhicules

### 1 - Normes

- a) Il doit être aménagé :
  - pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement,
  - pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Au nombre obtenu, il convient d'ajouter 1 place de stationnement réservée aux visiteurs et une place "handicapés" par tranche de 5 logements. Des emplacements destinés aux deux-roues et aux voitures d'enfants doivent être prévus.
  - pour les constructions à usage industriel ou artisanal : 1 place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.
- b) En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa a) ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- c) En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa a) ci-dessus.

### 2 - Mode de réalisation

- a) La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.
- b) Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus :
  - soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même,
  - soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier,
  - soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans le parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,

- soit, avec l'accord de la commune, en versant la participation fixée par délibération du Conseil Municipal, dans les conditions prévues aux articles R.421.3 et R.332.17. à R.332.23 du Code de l'Urbanisme.

### Article 13 - Espaces libres et plantations

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Le choix des végétaux devra tenir compte des conditions du milieu (nature du sol, humidité et exposition), du caractère particulier de chaque plante (forme, développement aérien et racinaire) et de l'effet architectural souhaité.

Les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre tige pour 4 emplacements.

Pour toute opération de construction comportant 10 logements ou plus, sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5.000 m<sup>2</sup>, 10 % au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espaces communs, le plus généralement plantés et d'un seul tenant.

De plus, pour toute opération de construction comportant 10 logements ou plus, il doit être aménagé des aires de jeux pour jeunes enfants, à raison de 5 m<sup>2</sup> pour un logement.

## Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

### Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,3.

Le COS n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure.

## Chapitre III - Dispositions applicables à la zone Ud

---

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère limité, peu équipée.

Une urbanisation peu importante peut être admise dans la limite de la capacité des équipements existants. L'assainissement collectif n'existe pas et n'est pas prévu dans la zone Ud sauf éventuellement au lieu-dit Maron.

### Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2 et notamment les lotissements,
- les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

#### Article 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et extensions à usage d'habitation,
- les constructions et extensions à usage de commerce et d'artisanat, sous réserve qu'ils s'insèrent dans le bâti, sans occasionner de nuisances incompatibles avec le voisinage,
- les bâtiments à usage agricole,
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...).

## Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article 3 - Accès et voirie

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

L'accès par les voiries de desserte communales ou privées sera systématiquement privilégié. Dans le cas où l'accès par la RD est seul possible, les accès existants seront utilisés s'ils ne présentent pas de risque pour la sécurité et dans tous les cas des accès groupés seront recherchés.

### Article 4 - Desserte par les réseaux

#### 1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

#### 2 - Assainissement

L'assainissement des eaux usées devra être réalisé conformément aux filières d'assainissement autonome réglementaire prescrites dans le Schéma Directeur d'Assainissement (cf. annexes sanitaires – pièce n°7).

Les eaux pluviales doivent être évacuées par infiltration sur le terrain de chaque opération et ne pourront être dirigées vers les fossés ou réseaux publics que dans la limite de capacité acceptée par les gestionnaires de ces ouvrages.

### Article 5 - Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 1.000 m<sup>2</sup> permettant de garantir le bon fonctionnement de l'assainissement autonome.

Toutefois, cette règle n'est pas applicable dans les cas suivants :

- pour les travaux effectués sur les constructions existantes,
- pour la construction ou la reconstruction de bâtiments situés en "dent creuse".

Les dispositions s'appliquent sans préjudice des prescriptions sanitaires contenues dans les Annexes sanitaires (Pièce n°7).

## Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

1 - Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minimum suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :

- 20 m par rapport à l'axe des routes départementales,
- 10 m par rapport aux berges des cours d'eau et ruisseaux,
- 5 m par rapport à l'alignement de toutes les autres voies.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

2 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- a) si les constructions voisines sont déjà implantées suivant un recul différent, et notamment à l'intérieur des hameaux et dans le cas de "dent creuse", la limite d'implantation peut alors être celle de l'une de constructions voisines.
- b) dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- c) une implantation différente pourra être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

## Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction peut être implantée en ordre continu, semi-continu ou discontinu.

Lorsqu'une construction n'est pas contiguë à une limite séparative touchant une voie, elle doit être implantée à une distance au moins égale à 4 m par rapport à cette limite.

Une implantation différente pourra être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

## Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

## Article 9 - Emprise au sol

La surface maximale d'emprise des constructions à usage d'habitation par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 20 %.

## Article 10 - Hauteur des constructions

La hauteur\* des constructions ne peut excéder 7 m ou celle de la construction voisine la plus haute.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- a) Pour les équipements d'infrastructure ou de superstructure, les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.  
Une hauteur supérieure pourra être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité agricole.
- c) Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

## Article 11 - Aspect extérieur

- a) En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.  
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- b) Pour respecter au mieux l'existant et favoriser l'intégration des projets, les prescriptions suivantes devront être respectées :
  - Couleurs :
    - maçonnerie : ton pierre,
    - menuiseries et serrurerie : blanc, gris clair, gris bleu, vert clair, beige clair, marron.
  - Toitures et couverture :
    - toiture en pente, entre 30 et 35 %,
    - faitage parallèle à l'axe longitudinal du volume,
    - possibilité d'appentis et de retours d'angle,
    - couverture en tuiles de teintes nuancées (ton vieilli).
  - Clôture :
    - soit en maçonnerie de moellons hourdés au mortier de chaux d'une hauteur maximale de 1,5 m,
    - soit en maçonnerie de briques ou de parpaings avec enduit ton pierre d'une hauteur maximale de 1,5 m,
    - soit en piquets et treillis métalliques de couleur verte et doublés par une haie végétale, d'une hauteur maximale de 2 m,
    - soit de poteaux et lisses peints de couleur soutenue beige, brune, verte ou ton bois.

### Article 12 - Stationnement des véhicules

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

### Article 13 - Espaces libres et plantations

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou d'aire de stationnement doivent être aménagés ou plantés.

Le choix des végétaux devra tenir compte des conditions du milieu (nature du sol, humidité et exposition), du caractère particulier de chaque plante (forme, développement aérien et racinaire) et de l'effet architectural souhaité.

## Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

### Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0,2.

## Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone Uy

---

### Caractère de la zone

La zone Uy est destinée spécifiquement à l'implantation d'activités industrielles ou artisanales. Toutefois, cette zone n'est pas desservie par le réseau collectif d'assainissement.

### Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2,
- les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

#### Article 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement,
- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations de la zone, à condition qu'elles soient d'une surface inférieure à celle de l'activité et qu'elle soit réalisée après l'implantation de l'activité,
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,
- les installations et travaux divers,
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...).

## Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article 3 - Accès et voirie

#### 1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire de l'article 682 du Code Civil.

Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation du sol soit un accès automobile à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès conçus en sens unique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

L'accès par les voiries de desserte communales ou privées sera systématiquement privilégié. Dans le cas où l'accès par la RD est seul possible, les accès existants seront utilisés s'ils ne présentent pas de risque pour la sécurité et dans tous les cas des accès groupés seront recherchés.

#### 2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Aucune voie automobile ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 6 m.

### Article 4 - Desserte par les réseaux

#### 1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

#### 2 - Assainissement

##### a) Eaux usées

L'assainissement et l'évacuation des eaux usées domestiques et industrielles doivent être assurées par chaque pétitionnaire de projet, en respectant les dispositifs réglementaires en vigueur et s'appliquant spécifiquement à chaque cas.

##### b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires à l'assainissement pluvial sont à la charge du pétitionnaire.

Il devra réaliser sur son terrain les ouvrages adaptés (bassin, ...) pour la rétention, la régulation et l'évacuation des eaux pluviales.

Tout rejet à l'extérieur ne pourra être accepté que s'il est compatible avec la capacité et la qualité des eaux dans le réseau collecteur situé en aval.

### Article 5 -Caractéristiques des terrains

Toute construction ou installation devra respecter les règles en vigueur en matière d'assainissement individuel (cf. Annexes Sanitaires - Pièce n°7)

### Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minima suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :

- 20 m par rapport à l'axe des routes départementales,
- 15 m par rapport à l'axe des autres voies.

Une implantation différente pourra être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

### Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance, comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 4 m.

En limite des zones habitées, la distance pourra être portée à la hauteur du bâtiment telle que définie à l'article UY10.

Une implantation différente pourra être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité.

### Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 4 m

### Article 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions devra être limitée à 60%.

## Article 10 - Hauteur des constructions

### 1 - Conditions de mesure

La hauteur absolue est calculée à l'égout des couvertures ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

### 2 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m.

### 3 - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- a) Pour les équipements d'infrastructure ou de superstructure, les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.  
Une hauteur supérieure pourra être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité industrielle (cheminées, silos, ...).
- c) Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.

## Article 11 - Aspect extérieur

- a) En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

- b) Pour favoriser l'intégration des projets, les prescriptions suivantes devront être respectées :

- Couleurs :
  - maçonnerie : ton pierre,
  - bardages : tons rompus et clairs (gris par exemple...),
- Toitures et couverture :
  - elles devront être occultées à la vue par des acrotères périphériques, sauf si elles présentent une qualité visuelle et architecturale reconnues en harmonie avec les façades,
- Clôture :
  - soit en maçonnerie enduites de même teintes que la façade du bâti,
  - soit en grillage doublé de haie végétale.

### Article 12 - Stationnement des véhicules

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques avec au moins :

- 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> / SHON pour les constructions d'activités tertiaires,
- 1 place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> / SHON pour les constructions d'activités secondaires,

### Article 13 - Espaces libres et plantations

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou d'aire de stationnement doivent être aménagés ou plantés. Le choix des végétaux devra tenir compte des conditions du milieu (nature du sol, humidité et exposition), du caractère particulier de chaque plante (forme, développement aérien et racinaire) et de l'effet architectural souhaité.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places et éventuellement complétées par des haies vives. Les stockages extérieurs seront masqués par des rideaux d'arbres ou d'arbustes.

Pour les bâtiments ou activités susceptibles de dégager des poussières, une haie double d'isolement pourra être exigée. De plus, un écran acoustique pourra être exigé, dans le cas d'activités bruyantes.

## Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

### Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0,4.

## Chapitre V - Dispositions applicables aux zones AU1, AU1<sub>R</sub>, AU1a et AU1b

---

### Caractère de la zone

Les zones AU1, AU1<sub>R</sub>, AU1a et AU1b sont des zones à urbaniser prévues à court ou moyen terme. Elles sont donc ouvertes à l'urbanisation future pour l'habitat et les équipements sous certaines conditions. La construction peut être admise à condition qu'elle s'inscrive dans la perspective d'une urbanisation organisée de la zone et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains.

Les caractères distinctifs de ces zones sont définis comme suit :

- AU1 : zone à urbaniser sous forme de ZAC, de lotissement ou de groupe d'habitation,
- AU1<sub>R</sub> : zone à urbaniser sous forme de ZAC, de lotissement ou de groupe d'habitation, sous réserve de maîtrise préalable de l'assainissement pluvial,
- AU1a : zone à urbaniser permettant des constructions isolées,
- AU1b : zone à urbaniser à vocation principale de sports et loisirs.

### Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2, si elles ne satisfont pas aux conditions préalables énoncées,
- les lotissements à usage d'activités,
- le stationnement pendant plus de 3 mois sur un même terrain de plus d'une caravane,
- les terrains de camping ou de caravaning et les aires naturelles de camping,
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé, sauf si elles répondent aux nécessités de réalisation d'ouvrages techniques d'intérêt collectif
- les lotissements et constructions à usage d'habitation dans le secteur AU1b, sauf :
  - les logements de fonction nécessaires à la surveillance ou la direction des équipements publics,
  - les constructions à usage d'habitat de loisirs (hébergement de groupes, parc résidentiel de loisirs, ...).

## Article 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...), sous réserve de ne pas compromettre l'organisation d'ensemble de la zone.
- les groupes d'habitations ou les lotissements à usage d'habitation (sauf dans la zone AU1b), à condition que :
  - l'opération porte sur 3 logements au moins et intéresse un terrain d'une superficie minimum de 4.000 m<sup>2</sup>, sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation future de la zone ; ainsi, dans le cas où le terrain fait partie d'un ensemble plus vaste, le projet s'y rapportant doit obligatoirement faire état d'un projet d'ensemble,
  - le programme et l'organisation de ces opérations soient compatibles avec les indications d'accès figurant sur les plans de zonages,
  - ces opérations soient immédiatement raccordables aux divers réseaux communaux,
  - les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire,
  - les dispositifs nécessaires à la maîtrise des eaux pluviales sont réalisés dans la zone AU1<sub>R</sub>.
- les constructions isolées d'habitat ou d'équipement, uniquement dans les secteurs AU1a, sous réserve que les voiries et réseaux existants permettent leur raccordement immédiat et que les principes d'accès pour l'urbanisation d'ensemble, définis sur le plan de zonage par les schémas de secteurs, soient respectés,
- les aménagements et constructions à usage de sports, loisirs ou culture dans le secteur AU1b.

## Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article 3 - Accès et voirie

#### 1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3,50 m ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

## 2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Aucune voie ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 6 m. Une largeur supérieure peut être demandée pour les voies primaires des lotissements.

Les voies en impasse desservant plus de deux logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour. Leur longueur devra être compatible avec le nombre de logements desservis.

Lorsque l'impasse aboutit à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Toute voie piétonnière doit garantir une emprise minimum libre de 2 m.

Nota : les voies sont susceptibles d'être incorporées dans la voirie communale si elles répondent aux conditions fixées par la commune.

## 3 – Schémas de secteurs

Les principes de desserte à respecter dans les zones à urbaniser sont indiqués sur le plan de zonage :

- soit par des emplacements réservés,
- soit par des tracés indicatifs de voie à créer,
- soit par des points d'accès indicatifs.

Dans les deux derniers cas, des adaptations peuvent être admises selon la configuration définitive des opérations et des unités foncières concernées, à condition de retrouver toutefois les mêmes objectifs de désenclavement d'ensemble des terrains et de sécurité des accès.

## Article 4 - Desserte par les réseaux

### 1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### 2 - Assainissement

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés à l'échelle de chaque opération (projet individuel ou d'ensemble) doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales en cohérence avec les capacités du réseau collecteur situé en aval.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'évacuation pluviale sont à la charge du pétitionnaire. Il devra réaliser sur son terrain les ouvrages adaptés (bassin, ...) pour la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales.

#### 3 - Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être souterrains. Eventuellement, les câbles peuvent être apposés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

#### Article 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

#### Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

1 - Toute nouvelle construction doit respecter les reculs minimum suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :

- pour les RD 11 et 116 classées 2<sup>ème</sup> catégorie, les habitations devront respecter un recul d'alignement par rapport à l'axe de la voie, de 25 m et de 20 m pour les autres constructions,
- pour les RD 220, 125 et 116 classées 3<sup>ème</sup> catégorie, les habitations et autres constructions devront respecter un recul d'alignement par rapport à l'axe de la voie, de 15 m.
- pour les RD 115, 118 et 125 classées 4<sup>ème</sup> catégorie, les habitations et autres constructions devront respecter un recul d'alignement par rapport à l'axe de la voie, de 15 m.
- 5 m par rapport à l'alignement de toutes les autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

2 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises par rapport aux voies internes à créer, pour améliorer l'inscription dans le site ou respecter des plantations existantes ou par rapport à des petits ouvrages techniques de services publics.

La distance de reculement est alors fixée en considération de l'aspect architectural, de la sécurité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet.

### Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1 - La distance, comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment (balcons non compris) au point le plus proche des limites séparatives\* doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- 2 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
  - a) pour la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative, sous réserve que la hauteur de tout point du bâtiment, mesurée à partir du terrain le plus bas, n'excède pas 3,5 m sur cette limite,
  - b) par rapport aux limites séparatives créées à l'occasion du projet, sous réserve que le plan de masse fixe strictement l'implantation des constructions et présente un intérêt évident de composition.

### Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

### Article 9 - Emprise au sol

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 40 %.

### Article 10 - Hauteur des constructions

#### 1 - Conditions de mesure

La hauteur absolue est calculée à l'égout des couvertures ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

#### 2 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m.

#### 3 – Dans le cas de constructions d'équipement public de sports ou de loisirs

Il n'est pas fixé de limitation de hauteur.

### Article 11 - Aspect extérieur

- a) En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

- b) Pour respecter au mieux l'existant et favoriser l'intégration des projets, les prescriptions suivantes devront être respectées :

• Couleurs :

- maçonnerie : ton pierre,
- menuiseries et serrurerie : blanc, gris clair, gris bleu, vert clair, beige clair, marron.

• Toitures et couverture :

- toiture en pente, entre 30 et 35 %,
- faitage parallèle à l'axe longitudinal du volume,
- possibilité d'appentis et de retours d'angle,
- couverture en tuiles de teintes nuancées (ton vieilli).

• Clôture :

- soit en maçonnerie de moellons hourdés au mortier de chaux d'une hauteur maximale de 1,5 m,
- soit en maçonnerie de briques ou de parpaings avec enduit ton pierre d'une hauteur maximale de 1,5 m,
- soit en piquets et treillis métalliques de couleur verte et doublés par une haie végétale, d'une hauteur maximale de 2 m,
- soit de poteaux et lisses peints de couleur soutenue beige, brune, verte ou ton bois.

### Article 12 - Stationnement des véhicules

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

#### 1 - Normes

- a) Il doit être aménagé :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Au nombre obtenu, il convient d'ajouter 1 place de stationnement réservée aux visiteurs et 1 place "handicapés" par tranche de 5 logements.  
Des emplacements destinés aux deux-roues et aux voitures d'enfants doivent être prévus.
- pour les constructions à usage de services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé) : 1 place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

- b) En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa a) ci-dessus.

## 2 - Mode de réalisation

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

### Article 13 - Espaces libres et plantations

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou d'aire de stationnement doivent être aménagés ou plantés.

Le choix des végétaux devra tenir compte des conditions du milieu (nature du sol, humidité et exposition), du caractère particulier de chaque plante (forme, développement aérien et racinaire) et de l'effet architectural souhaité.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places et éventuellement complétées par des haies vives.

Dans les zones AU1, des espaces verts publics devront être prévus avec une superficie représentant 10 % de la superficie totale de la zone. Ces espaces verts seront d'un seul tenant, ou au maximum répartis en deux îlots, réservés aux enfants ou aux piétons, plantés et aménagés (jeux pour enfants, bancs, jeux de boules, ...).

La zone AU1b dans son ensemble devra comporter 50 % au moins d'espaces verts.

Pour toute opération, un relevé préalable des arbres existants ainsi qu'un plan d'aménagement des espaces verts et une note descriptive des travaux d'aménagement seront exigés.

## Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

### Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé comme suit :

- 0,20 dans les zones AU1, AU1<sub>R</sub> et AU1a,
- 0,20 dans la zone AU1b.

## Chapitre VI - Dispositions applicables à la zone AU2

---

### Caractère de la zone

Cette zone comprend les terrains à urbaniser seulement après modification ou révision du PLU.

### Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 1 et notamment les lotissements,
- les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

#### Article 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'aménagement, la reconstruction ou l'extension de bâtiments existants à usage d'habitation. Dans le cas d'extension, le rapport entre les surfaces de plancher hors œuvre nettes nouvelle et ancienne ne doit pas excéder 2. La surface de plancher hors œuvre nette finale ne doit en outre pas excéder 250 m<sup>2</sup>,
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, station d'épuration,...).
- les lignes et ouvrages de télécommunication et les installations de distribution d'énergie électrique,
- les constructions annexes aux habitations existantes.

## Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article 3 - Accès et voirie

#### 1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3,5 m ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,5 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

#### 2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

### Article 4 - Desserte par les réseaux

#### 1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur (cf. Annexes sanitaires - Pièce n°7).

## 2 - Assainissement

L'assainissement des eaux usées devra être réalisé conformément aux filières d'assainissement autonome réglementaire prescrites dans le Schéma Directeur d'Assainissement (cf. annexes sanitaires – pièce n°7).

Les eaux pluviales doivent être évacuées par infiltration sur le terrain de chaque opération et ne pourront être dirigées vers les fossés ou réseaux publics que dans la limite de capacité acceptée par les gestionnaires de ces ouvrages.

### Article 5 - Caractéristiques des terrains

Toute construction ou installation devra respecter les règles en vigueur en matière d'assainissement individuel (cf. Annexes sanitaires - Pièce n°7).

### Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

1 - Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minimum suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :

- 25 m par rapport à l'axe des routes départementales,
- 20 m par rapport aux berges des cours d'eau et ruisseaux,
- 10 m par rapport à l'alignement de toutes les autres voies existantes, modifiées ou à créer.

2 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- a) si les constructions voisines sont déjà implantées suivant un recul différent, et notamment à l'intérieur des hameaux et dans le cas de "dent creuse",
- b) dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- c) pour respecter la végétation existante.

3 - Une implantation différente pourra être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

### Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1 - La distance, comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment (balcons non compris) au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- 2 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
  - a) pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
  - b) pour la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions jumelées de hauteur et de caractéristiques sensiblement égales,
  - c) pour une construction jouxtant la limite séparative et s'adossant à un bâtiment existant implanté sur cette limite, sous réserve que la hauteur de la construction à réaliser ne dépasse pas celle du bâtiment existant,
  - d) une implantation différente pourra être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

### Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

### Article 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol.

### Article 10 - Hauteur des constructions

#### 1 - Conditions de mesure

La hauteur absolue est calculée à l'égout des couvertures ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

#### 2 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m.

#### 3 - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée

- a) Pour les équipements d'infrastructure ou de superstructure, les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité agricole ou industrielle (cheminées, silos, bâtiments agricoles particuliers : cuveries, ...).
- c) Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.
- d) Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

#### Article 11 - Aspect extérieur

- a) En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

- b) Pour respecter au mieux l'existant et favoriser l'intégration des projets, les prescriptions suivantes devront être respectées :

- Couleurs :

- maçonnerie : ton pierre,
- menuiseries et serrurerie : blanc, gris clair, gris bleu, vert clair, beige clair, marron.

- Toitures et couverture :

- toiture en pente, entre 30 et 35 %,
- faitage parallèle à l'axe longitudinal du volume,
- possibilité d'appentis et de retours d'angle,
- couverture en tuiles de teintes nuancées (ton vieilli).

- Clôture :

- soit en maçonnerie de moellons hourdés au mortier de chaux d'une hauteur maximale de 1,5 m,
- soit en maçonnerie de briques ou de parpaings avec enduit ton pierre d'une hauteur maximale de 1,5 m,
- soit en piquets et treillis métalliques de couleur verte et doublés par une haie végétale, d'une hauteur maximale de 2 m,
- soit de poteaux et lisses peints de couleur soutenue beige, brune, verte ou ton bois.

### Article 12 - Stationnement des véhicules

Non réglementé.

### Article 13 - Espaces libres et plantations

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou d'aire de stationnement doivent être aménagés ou plantés.

Le choix des végétaux devra tenir compte des conditions du milieu (nature du sol, humidité et exposition), du caractère particulier de chaque plante (forme, développement aérien et racinaire) et de l'effet architectural souhaité.

## Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

### Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

## Chapitre VII - Dispositions applicables à la zone A

---

### Caractère de la zone

Cette zone comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la vocation agricole, viticole ou forestière.

### Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2 et notamment les lotissements, les affouillements de plus de 2 m, sauf celles qui répondent aux nécessités de réalisation d'ouvrage technique d'intérêt collectif (station d'épuration,...),
- les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

#### Article 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les bâtiments d'exploitation agricole, sylvicole ou viticole,
- les constructions, reconstructions, aménagement et extension de bâtiments à usage d'habitation directement liés et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, sylvicoles ou viticoles de la zone,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles soient liées à l'activité des exploitations agricoles ou sylvicoles de la zone et ne créent pas de nuisance aux habitations riveraines,
- l'extension ou la transformation d'installations classées existantes, autres que celles visées à l'alinéa 3 ci-dessus, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère agricole de la zone,
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, station d'épuration, ...).
- les lignes et ouvrages de télécommunication et les installations de distribution d'énergie électrique,
- les constructions annexes aux habitations existantes mais séparées de celles-ci, à condition d'être limitées à une surface hors œuvre nette de 40 m<sup>2</sup>.

## Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article 3 - Accès et voirie

#### 1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3,5 m ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,5 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

#### 2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

### Article 4 - Desserte par les réseaux

#### 1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur (cf. Annexes sanitaires - Pièce n°7).

## 2 - Assainissement

L'assainissement des eaux usées devra être réalisé conformément aux filières d'assainissement autonome réglementaire prescrites dans le Schéma Directeur d'Assainissement (cf. annexes sanitaires – pièce n°7).

Les eaux pluviales doivent être évacuées par infiltration sur le terrain de chaque opération et ne pourront être dirigées vers les fossés ou réseaux publics que dans la limite de capacité acceptée par les gestionnaires de ces ouvrages.

### Article 5 - Caractéristiques des terrains

Toute construction ou installation devra respecter les règles en vigueur en matière d'assainissement individuel (cf. Annexes sanitaires - Pièce n°7).

### Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

1 - Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minimum suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :

- 25 m par rapport à l'axe des routes départementales,
- 20 m par rapport aux berges des cours d'eau et ruisseaux,
- 10 m par rapport à l'alignement de toutes les autres voies existantes, modifiées ou à créer.

2 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- a) si les constructions voisines sont déjà implantées suivant un recul différent, et notamment à l'intérieur des hameaux et dans le cas de "dent creuse",
- b) dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- c) pour respecter la végétation existante.

3 - Une implantation différente pourra être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

### Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1 - La distance, comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment (balcons non compris) au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- 2 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
  - a) pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
  - b) pour la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions jumelées de hauteur et de caractéristiques sensiblement égales,
  - c) pour une construction jouxtant la limite séparative et s'adossant à un bâtiment existant implanté sur cette limite, sous réserve que la hauteur de la construction à réaliser ne dépasse pas celle du bâtiment existant,
  - d) une implantation différente pourra être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

### Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

### Article 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol.

### Article 10 - Hauteur des constructions

#### 1 - Conditions de mesure

La hauteur absolue est calculée à l'égout des couvertures ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

#### 2 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m.

#### 3 - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée

- a) Pour les équipements d'infrastructure ou de superstructure, les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité agricole ou industrielle (cheminées, silos, bâtiments agricoles particuliers : cuveries, ...).
- c) Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.
- d) Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

#### Article 11 - Aspect extérieur

- a) En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.  
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- b) Pour respecter au mieux l'existant et favoriser l'intégration des projets, les prescriptions suivantes devront être respectées :
  - Couleurs :
    - maçonnerie : ton pierre,
    - menuiseries et serrurerie : blanc, gris clair, gris bleu, vert clair, beige clair, marron.
  - Toitures et couverture :
    - toiture en pente, entre 30 et 35 %,
    - faitage parallèle à l'axe longitudinal du volume,
    - possibilité d'appentis et de retours d'angle,
    - couverture en tuiles de teintes nuancées (ton vieilli).
  - Clôture :
    - soit en maçonnerie de moellons hourdés au mortier de chaux d'une hauteur maximale de 1,5 m,
    - soit en maçonnerie de briques ou de parpaings avec enduit ton pierre d'une hauteur maximale de 1,5 m,
    - soit en piquets et treillis métalliques de couleur verte et doublés par une haie végétale, d'une hauteur maximale de 2 m,
    - soit de poteaux et lisses peints de couleur soutenue beige, brune, verte ou ton bois.

### Article 12 - Stationnement des véhicules

Non réglementé.

### Article 13 - Espaces libres et plantations

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou d'aire de stationnement doivent être aménagés ou plantés.

Le choix des végétaux devra tenir compte des conditions du milieu (nature du sol, humidité et exposition), du caractère particulier de chaque plante (forme, développement aérien et racinaire) et de l'effet architectural souhaité.

## Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

### Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

## Chapitre VIII - Dispositions applicables à la zone N1, N1a, N2

### Caractère des zones N1 et N1a

La zone N1 est une zone naturelle à vocation forestière où les activités de sylviculture et d'exploitation forestière sont prédominantes sans exclure les activités agricoles.

La zone N1a correspond à la zone de protection sanitaire liée à la présence de l'aqueduc de Budos.

### Caractère de la zone N2

Cette zone naturelle comprend les petits secteurs en milieu rural, de taille limitée, occupés par un habitat dont le maintien est souhaité et ne fragilise pas le milieu naturel agricole ou forestier.

Nota : Compte tenu du fonds de plan disponible où ne figurent pas toutes les limites parcellaires cadastrales, notamment dans le secteur rural, la délimitation des zones N figurées sur le document de zonage n'est pas une délimitation parcellaire. Elle vise à localiser les cas de constructions en dur déjà existantes sur lesquelles s'applique le règlement particulier de la zone N2.

## Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2 et notamment les lotissements,
- les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

### Article 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Dans la zone N1, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les bâtiments d'exploitation agricole, sylvicole ou viticole,
- les constructions, reconstructions, aménagement et extension de bâtiments à usage d'habitation directement liés et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, sylvicoles ou viticoles aux alentours de la zone,
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, station d'épuration, ...),

- les lignes et ouvrages de télécommunication et les installations de distribution d'énergie électrique.

Dans la zone N1a, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol autorisées en zone N1 et qui sont compatibles avec la protection sanitaire de l'aqueduc de Budos, notamment au regard de la servitude d'utilité publique A5.

Dans la zone N2, ainsi que dans la zone N1 de périmètre d'identification de bâtiments existants d'intérêt patrimonial ou architectural, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol autorisées en zone N1 et en outre :

- l'aménagement, la reconstruction, la transformation ou l'extension de bâtiments en dur déjà existants (y compris des granges) à usage d'habitation. Dans le cas d'extension, le rapport entre les surfaces de plancher hors œuvre nettes nouvelle et ancienne ne doit pas excéder 2. La surface de plancher hors œuvre nette finale ne doit en outre pas excéder 250 m<sup>2</sup>,
- les constructions annexes aux habitations existantes mais séparées de celles-ci, à condition d'être limitées à une surface hors œuvre nette de 40 m<sup>2</sup>.

## Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article 3 - Accès et voirie

#### 1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3,5 m ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,5 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

#### 2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

#### Article 4 - Desserte par les réseaux

##### 1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur (cf. Annexes sanitaires - Pièce n°7).

##### 2 - Assainissement

L'assainissement des eaux usées devra être réalisé conformément aux filières d'assainissement autonome réglementaire prescrites dans le Schéma Directeur d'Assainissement (cf. annexes sanitaires – pièce n°7).

Les eaux pluviales doivent être évacuées par infiltration sur le terrain de chaque opération et ne pourront être dirigées vers les fossés ou réseaux publics que dans la limite de capacité acceptée par les gestionnaires de ces ouvrages.

#### Article 5 - Caractéristiques des terrains

Toute construction ou installation devra respecter les règles en vigueur en matière d'assainissement individuel (cf. Annexes sanitaires - Pièce n°7).

#### Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

1 - Toute nouvelle construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minimum suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :

- 25 m par rapport à l'axe des routes départementales,
- 20 m par rapport aux berges des cours d'eau et ruisseaux,
- 10 m par rapport à l'alignement de toutes les autres voies existantes, modifiées ou à créer.

2 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- a) si les constructions voisines sont déjà implantées suivant un recul différent, et notamment à l'intérieur des hameaux et dans le cas de "dent creuse",
- b) dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- c) pour respecter la végétation existante.

3 - Une implantation différente pourra être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

### Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1 - La distance, comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment (balcons non compris) au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- 2 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
  - a) pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
  - b) pour la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions jumelées de hauteur et de caractéristiques sensiblement égales,
  - c) pour une construction jouxtant la limite séparative et s'adossant à un bâtiment existant implanté sur cette limite, sous réserve que la hauteur de la construction à réaliser ne dépasse pas celle du bâtiment existant,
  - d) une implantation différente pourra être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

### Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

### Article 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol.

### Article 10 - Hauteur des constructions

#### 1 - Conditions de mesure

La hauteur absolue est calculée à l'égout des couvertures ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

#### 2 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m.

#### 3 - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée

- a) Pour les équipements d'infrastructure ou de superstructure, les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité agricole ou industrielle (cheminées, silos, bâtiments agricoles particuliers : cuveries, ...).
- c) Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.
- d) Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

#### Article 11 - Aspect extérieur

- a) En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.  
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- b) Pour respecter au mieux l'existant et favoriser l'intégration des projets, les prescriptions suivantes devront être respectées :
  - Couleurs :
    - maçonnerie : ton pierre,
    - menuiseries et serrurerie : blanc, gris clair, gris bleu, vert clair, beige clair, marron.
  - Toitures et couverture :
    - toiture en pente, entre 30 et 35 %,
    - faitage parallèle à l'axe longitudinal du volume,
    - possibilité d'appentis et de retours d'angle,
    - couverture en tuiles de teintes nuancées (ton vieilli).
  - Clôture :
    - soit en maçonnerie de moellons hourdés au mortier de chaux d'une hauteur maximale de 1,5 m,
    - soit en maçonnerie de briques ou de parpaings avec enduit ton pierre d'une hauteur maximale de 1,5 m,
    - soit en piquets et treillis métalliques de couleur verte et doublés par une haie végétale, d'une hauteur maximale de 2 m,
    - soit de poteaux et lisses peints de couleur soutenue beige, brune, verte ou ton bois.

### Article 12 - Stationnement des véhicules

Non réglementé.

### Article 13 - Espaces libres et plantations

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou d'aire de stationnement doivent être aménagés ou plantés.

Le choix des végétaux devra tenir compte des conditions du milieu (nature du sol, humidité et exposition), du caractère particulier de chaque plante (forme, développement aérien et racinaire) et de l'effet architectural souhaité.

## Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

### Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.