



**CLERMONT AUVERGNE MÉTROPOLE**  
**CONSEIL MÉTROPOLITAIN DU 2 MARS 2018 À 08 H 15**

Séance présidée par Olivier BIANCHI

Date de la convocation : 23/02/18

**CHÂTEAUGAY - MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - APPROBATION**

**DÉLIBÉRATION N° DEL20180302\_019**

Commission principale : 3 Urbanisme

Rapporteur : - -

Le Conseil métropolitain de la Métropole clermontoise s'est réuni le 2 mars 2018 à 08 H 15 Avenue de l'Union Soviétique à Clermont-Ferrand.

Conseillers en  
exercice :  
**89**  
Conseillers  
présents :  
**73**  
Conseillers  
représentés :  
**12**  
Total votants :  
**85**

**Conseiller(els) présent(els) :**

Olivier BIANCHI, Bertrand PASCIUTO, Louis GISCARD D'ESTAING, Roger GARDES, Pierre RIOL, René VINZIO, Hervé PRONONCE, Didier LAVILLE, Marcel ALEDO, Jean-Marc MORVAN, François RAGE, Christine DULAC-ROUGERIE, Odile VIGNAL, Cyril CINEUX, Isabelle LAVEST, Laurent GILLIET, Alain DUMEIL, Michel BEYSSI, Laurent MASSELOT, René DARTEYRE, Michel SABRE, Jean ALBISETTI, Henri GISSELBRECHT, Laurent GANET, Laurent BRUNMUROL, Martine BELLEROSE, Aline FAYE, François SAINT-ANDRÉ, Nadia FORTE-VIGIER, Jocelyne CHALUS, Jacqueline BOLIS, Marie-José TROTE, Julie DUVERT, Michel LACROIX, Chantal LAVAL, Didier MULLER, Cécile AUDET, Jérôme AUSLENDER, Said BARA, Grégory BERNARD, Marion CANALES, Sondès EL HAFIDHI, Pascal GUITTARD, Françoise NOUHEN, Simon POURRET, Dominique ADENOT, Géraldine BASTIEN, Jean-Pierre BRENAS, Édith CANDELIER, Christiane JALICON, Jean-Pierre LAVIGNE, Nicolas BONNET, Dominique ROGUE-SALLARD, Guillaume VIMONT, Patricia GUILHOT, Alain LAFFONT, Florent NARANJO, Gérard BOHNER, Jean-Christophe CERVANTÈS, Nicole PRIEUX, Claire JOYEUX, Olivier ARNAL, Michel RENAUD, Marie-Jeanne RAYNAL, Sylvie DI NALLO, Martine MICHEL, Véronique PRIEUR, Blandine GALLIOT, Martine FAUCHER, Michel MIRAND, Chantal LELIÈVRE, Claude PRACROS, Agnès DESEMARD

**Conseiller(els) ayant donné pouvoir :**

Flavien NEUVY pouvoir à Jocelyne CHALUS  
Marianne SIMEON pouvoir à Didier LAVILLE  
Pierre BORDES pouvoir à Julie DUVERT  
Annie LEVET pouvoir à René DARTEYRE  
Valérie BERNARD pouvoir à Grégory BERNARD  
Philippe BOHELAY pouvoir à Didier MULLER  
Dominique BRIAT pouvoir à Pascal GUITTARD  
Nadia GUERMIT-MAFFRE pouvoir à Édith CANDELIER  
Magali GALLAIS pouvoir à Claire JOYEUX  
Sylviane TARDIEU pouvoir à Nicole PRIEUX  
Monique POUILLE pouvoir à Olivier ARNAL  
Danielle MISIC pouvoir à Martine MICHEL

**Conseiller(els) excusé(els) :**

François BARRIÈRE, Anne FAUROT, Antoine RECHAGNEUX, Grégory LÉPÉE

## CHÂTEAUGAY - MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - APPROBATION

Vu le Code de l'urbanisme et plus précisément les articles L 153-45 et suivants et R 153-20 et suivants,

Vu la délibération de la commune de Châteaugay du 03 juillet 2008 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ainsi que les modifications ultérieures 1 à 3 approuvées respectivement par délibérations des 1<sup>er</sup> juillet 2010, 29 mars 2012 et 17 juin 2015, et les révisions 1 et 2 approuvées respectivement par délibérations des 1<sup>er</sup> juillet 2010 et 19 décembre 2016,

Vu l'arrêté en date du 22 août 2017 de la Communauté urbaine "Clermont Auvergne Métropole" prescrivant la modification simplifiée n°4 du PLU de la commune de Châteaugay portant sur les modifications des articles UI2 et AUI2, supprimant la possibilité de construire des bâtiments à usage d'habitation,

Vu la délibération en date du 29 septembre 2017 de la Communauté urbaine "Clermont Auvergne Métropole" arrêtant les modalités de mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°4 du PLU de la commune de Châteaugay,

Vu le décret n°2017-1778 du 27 décembre 2017 portant création de la métropole dénommée "Clermont Auvergne Métropole" à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Le dossier de modification simplifiée n°4 de la commune de Châteaugay comprenant :

- Une notice de présentation avec :
  - la justification du recours à la procédure de modification simplifiée,
  - une présentation-explicitation du contenu de la modification simplifiée,
- La présentation des modifications apportées au PLU en vigueur faisant apparaître les dispositions avant et après modification,
- Une copie des avis émis par les Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du Code de l'urbanisme,

et portant sur les modifications des articles UI2 et AUI2 du PLU, supprimant la possibilité de construire des bâtiments à usage d'habitation dans ces deux zones,

a fait l'objet d'une mise à disposition du public :

- du 4 décembre 2017 au 5 janvier 2018 inclus soit pendant 1 mois,
- en mairie et au siège de Clermont Auvergne Métropole aux jours et heures d'ouverture et sur les sites internet de la commune et de la Métropole.

Cette mise à disposition a été portée à la connaissance du public par voie d'affichage à la mairie de Châteaugay du 10 octobre au 10 novembre inclus et au siège de la Métropole du 6 octobre au 6 novembre inclus.

L'annonce des modalités et dates de la mise à disposition du public a également fait l'objet d'une parution dans le journal la Montagne des vendredi 24 novembre 2017 et mardi 12 décembre 2017.

Un registre en mairie de Châteaugay et au siège de Clermont Auvergne Métropole a été mis à la disposition du public pour consigner les observations formulées.

L'avis de mise à disposition affiché en mairie et au siège de la Métropole ainsi que l'annonce presse de mise à disposition précisait les modalités possibles de formulation des remarques :

- Par courrier au président de Clermont Auvergne Métropole,
- Sur l'adresse internet dédiée à la modification simplifiée du PLU de la commune de Châteaugay, plu-chateaugay@clermontmetropole.eu.

Par courriers en date du 02 octobre 2017, préalablement à la mise à disposition du public, le dossier de modification simplifiée n°4 du PLU de la commune de Châteaugay a été transmis aux Personnes Publiques Associées.

Par courrier en date du 9 octobre 2017, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Puy-de-Dôme a informé de l'absence de remarque à formuler de sa part sur le projet de modification simplifiée soumis pour avis.

Par courrier en date du 9 octobre 2017, le Grand Clermont a informé de l'absence de remarque à formuler de sa part sur le projet de modification simplifiée soumis pour avis.

Les autres Personnes Publiques sollicitées n'ont pas répondu au courrier. Aussi, conformément aux dispositions de l'article R 153-4 du Code de l'urbanisme, cette absence de remarque vaut validation du projet.

La mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée n°4 du PLU de Châteaugay s'est achevée le 05 janvier 2018.

Aucune observation n'a été consignée dans les registres tenus à disposition du public en mairie de Châteaugay et au siège de la Métropole, ni sur le site internet dédié.

Aucun courrier n'a été envoyé au Président de la Métropole pour faire part de remarques sur la modification simplifiée n°4 du PLU de la commune de Châteaugay.

***Le Conseil métropolitain, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :***

- d'approuver la modification simplifiée n°4 du PLU de la commune de Châteaugay portant sur les modifications des articles UI2 et AUI2 du PLU, supprimant la possibilité de construire des bâtiments à usage d'habitation.

La présente délibération sera exécutoire après transmission en Préfecture et accomplissement des mesures d'affichage et de publicité.

TOTAL VOTANTS :	85	=	73 Conseillers Présents	+	12 Représentés	-	0 Non participation
TOTAL DES VOIX EXPRIMÉES :	85	=	Pour : 85	+	Contre : 0		
Abstention :	0						

**Pour ampliation certifiée conforme,  
Le Président,**

*Pour le Président et par délégation  
Le Vice-Président  
Roger GARDES*



# CHATEAUGAY

# PLU

## Plan Local d'Urbanisme

Arrêt du projet : délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2006

Approbation : délibération du Conseil Municipal du 3 juillet 2008

<b>Règlement</b>	<b>3</b>
------------------	----------

REVISION	MODIFICATIONS -REVISIONS PARTIELLES - MISES A JOUR
	1 - Modification n°1 approuvée par DCM du 01/07/2010 2 – Révision simplifiée n° 1 approuvée par DCM du 01/07/2010
<b>Arrêt du projet :</b>	3 - Modification n°2 approuvée par DCM du 29/03/2012
Délibération du conseil municipal du 28 Juin 2006	4 - Modification n°3 approuvée par DCM du 17/06/2015
<b>Approbation :</b>	
Délibération du conseil municipal du 3 Juillet 2008	

## TABLE DES MATIERES

	N° de page
<b>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES</b>	4
<b>ARTICLE 1 CHAMP D’APPLICATION DU PLAN</b>	4
<b>ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L’EGARD D’AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L’OCCUPATION DU SOL</b>	4
2.1 SONT ET DEMEURENT APPLICABLES LES ARTICLES SUIVANTS DU CODE DE L’URBANISME	4
2.2 PREVALENT SUR LE PLAN LOCAL D’URBANISME	4
2.3 DEMEURENT NOTAMMENT APPLICABLES, NONOBTANT LES DISPOSITIONS DU PRESENT PLU, ET DANS LEURS DOMAINES DE COMPETENCES SPECIFIQUES, LES REGLEMENTATIONS PARTICULIERES SUIVANTES	5
2.4 RISQUES NATURELS	5
2.5 COMPATIBILITE DES REGLES DE LOTISSEMENT AVEC CELLES DU PLU	5
<b>ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</b>	5
3.1 CHAMP D’APPLICATION DE L’ARTICLE 3	5
3.1.1 ZONES URBAINES	6
3.1.2 ZONES AGRICOLES ET ZONES NATURELLES	6
3.1.3 EMBLEMES RESERVES	6
3.2 DISPOSITIONS INTERESSANT L’ENSEMBLE DES ZONES	7
3.2.1 CHAMP D’APPLICATION DU REGLEMENT DE ZONE	7
3.2.2 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES ANTERIEUREMENT A L’ENTREE EN VIGUEUR DU PLU	7
3.2.3 LA DEFINITION ET LES DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX AIRES DE STATIONNEMENT	8
3.2.4 VESTIGES ARCHEOLOGIQUES	8

	N° de page
<b>ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES</b>	8
<b>TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	9
Zone Ua	10
Zone Ub	15
Zone Ue	20
Zone UI	25
Zone AU	30
Zone AUb	33
Zone AU I	38
<b>TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	44
Zone A	45
<b>TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	49
Zone N	50
Zone Nt	55
<b>TITRE 5 – LEXIQUE</b>	57

## **TITRE 1- DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1er - CHAMP D'APPLICATION DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de CHATEAUGAY

### **ARTICLE 2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

#### **2.1 SONT ET DEMEURENT APPLICABLES LES ARTICLES SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME**

Les articles R.111-2, R.111-3, R.111-4, R.111-15, R.111-21, permettant dans certains cas, soit de refuser le projet, soit d'imposer des prescriptions spéciales.

Les articles L.111-7, L.111-8, L.111-9, L.111-10, L.123-6, L.313-2 (alinéa 2) permettant d'opposer, dans certains cas et conditions, le sursis à statuer.

#### **2.2 PREVALENT SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le Schéma Directeur de l'Agglomération Clermontoise approuvé le 22 septembre 1995.

Les servitudes d'utilité publique créées en application de législations particulières, elles affectent l'utilisation ou l'occupation du sol et sont reportées sur un document graphique (plan de servitudes d'utilité publique) et récapitulées dans une liste. Ces deux documents sont annexés au présent PLU.

Les articles du Code de l'Urbanisme ou autres législations concernant le Droit de Préemption Urbain institué par la commune.

Les prescriptions nationales d'aménagement annexées au présent PLU: articles L 110, L 111.1.1, L 111.1.4, L 121.10 du Code de l'Urbanisme.

Le décret n°2002-89 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 concernant l'archéologie préventive Au terme de cette loi les découvertes fortuites de vestiges devront être immédiatement signalées au Service Régional de l'Archéologie à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Clermont-Ferrand.

Les législations relatives aux installations classées et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements.

La loi du 3 janvier 1992 relative à la protection des ressources en eau.

La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages.

La loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, et l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme

La loi d'Orientation Agricole du 9 juillet 1999.

Les dispositions et prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental,

## **2.3 DEMEURENT NOTAMMENT APPLICABLES, NONOBTANT LES DISPOSITIONS DU PRESENT PLU, ET DANS LEURS DOMAINES DE COMPETENCES SPECIFIQUES, LES REGLEMENTATIONS PARTICULIERES SUIVANTES**

Le Code de la Santé Publique  
Le Code Civil  
Le Code de la Construction et de l'Habitation  
Le Code de la Voie Routière  
Le Code Général des Collectivités Territoriales  
Le Code Rural et de la Pêche Maritime

## **2.4 RISQUES NATURELS :**

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) indique que la commune de CHATEAUGAY est concernée par :

- le risque sismique (zone 1b de sismicité faible)
- le risque inondation
- le risque mouvement de terrains

## **2.5 COMPATIBILITE DES REGLES DE LOTISSEMENT AVEC CELLES DU PLU**

Les dispositions des articles L.442-1 à L.442-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Dans le cas où les dispositions du PLU sont plus restrictives que celles d'un lotissement autorisé préalablement, ce sont les dispositions du lotissement qui s'appliquent durant 5 ans à compter de la date d'achèvement du lotissement. Toutefois les règles peuvent être modifiées dans les conditions définies aux articles L.442-10, L.442-11 et L.442-13 du Code de l'Urbanisme. Si ce n'est pas le cas, les règles du PLU s'appliquent à l'issue du délai de 5 ans.

Dans le cas où les dispositions du lotissement sont plus restrictives que celles du PLU approuvé, ce sont les dispositions du règlement de lotissement autorisé qui s'appliquent.

Les règles propres au lotissement deviendront caduques au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Les règles du PLU en vigueur s'y substitueront automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtées par les colotis, ou modification du PLU décidée par le Conseil Municipal.

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

### **3.1 CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE 3**

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones :

- U, zones urbaines suffisamment équipées pour y admettre immédiatement des constructions ;
- AU, zones à urbaniser insuffisamment équipées pour admettre une urbanisation immédiate mais qui constituent des secteurs de développement de l'urbanisation ;

- A, zones agricoles généralement peu ou pas équipées ;
- N, zones naturelles à protéger généralement peu ou non équipés.

Chaque zone (qui peut contenir différents secteurs) est dotée d'un règlement propre. Toutefois, certaines règles communes en tout ou partie à ces zones, sont mentionnées à la section 3.2 du présent article.

### **3.1.1 ZONES URBAINES**

Zones actuellement urbanisées :

- Zone Ua, zone centrale du bourg ancien,
- Zone Ub, zone d'extension urbaine. Cette zone comprend essentiellement des constructions de type pavillonnaire.
- Zone Ue, zone de forte densité, correspondant à l'extension urbaine contemporaine comprenant des logements collectifs et des équipements publics (écoles, accueil de loisirs, salle polyvalente, mairie, bureau de poste, etc. ...)
- Zone UI, zone d'activité industrielle, artisanale, ou commerciale,
  - Sous-secteur UIa recevant des hôtels.

Zones d'urbanisation future ;

- Zone AU, zone d'urbanisation future, définie en plan,
- Zone AUb, zone à urbaniser à court terme.
- Zone AU I, zone à urbaniser pour des activités économiques,
  - Sous-secteur AUIp : recevant des parkings

### **3.1.2 ZONES AGRICOLES ET ZONES NATURELLES**

- Zone A, zone à vocation agricole strictement protégée
  - Sous-secteur Av, sous secteur réservé aux exploitations viticoles et agricoles,
- Zone N, zone naturelle de protection des sites et des paysages
  - Sous secteur Np couvrant le site NATURA 2000,
  - Sous-secteur Na particulier aux équipements publics et privés à très faible occupation.
  - Sous-secteur Nc, sous-secteur d'exploitation de carrières,
  - Sous-secteur Nm, particulier aux activités de recherche à très faible occupation
  - Sous-secteur Nh, secteur habité de faible importance.
- Zone Nt, zone touristique, sportive et de loisirs

### **3.1.3 EMPLACEMENTS RESERVES**

Ces emplacements figurent sur le plan de zonage. Leur liste, mentionnant l'affectation, la superficie (ou la longueur) et la collectivité bénéficiaire, figure dans un document annexe spécifique du PLU.

## **3.2 DISPOSITIONS INTERESSANT L'ENSEMBLE DES ZONES**

### **3.2.1 CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT DE ZONE**

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :

- des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 du Code de l'Urbanisme qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme
- des constructions mentionnées aux articles R 421-9 à R421-12 du Code de l'Urbanisme qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et les changements de destination de ces constructions sont dispensés de toute formalité à l'exception :

- des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 du Code de l'Urbanisme qui sont soumis au permis de construire,
- des travaux mentionnés aux articles R 421-17 du Code de l'Urbanisme qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :

- de ceux mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme qui sont soumis à permis d'aménager
- de ceux mentionnés aux articles R 421 23 à R 421-25 du Code de l'Urbanisme qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123.1.7 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements selon l'article R421-23 et L442-2.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R 421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-26 à 29 du Code de l'Urbanisme.

Les nouvelles constructions doivent respecter les règles parasismiques françaises.

### **3.2.2 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES ANTERIEUREMENT A L'ENTREE EN VIGUEUR DU PLU**

Bâtiment détruit lors d'un sinistre :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (...) Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires du document d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme)

### **3.2.3 LA DEFINITION ET LES DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX AIRES DE STATIONNEMENT**

Si le pétitionnaire ne peut techniquement satisfaire à l'obligation de réaliser des aires de stationnement, il peut:

- soit en être tenu quitte en application de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme (participation ou justification d'une concession à long terme dans un parc existant);
- soit réaliser les aires de stationnement sur un autre terrain situé à proximité du lieu de la construction.

### **3.2.4 VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

Le sol de la commune contient des vestiges archéologiques connus et en recèle probablement d'autres inconnus à ce jour. Tout propriétaire est assujéti aux dispositions législatives et réglementaires du Code du Patrimoine (Art.524-1) notamment en cas de découverte fortuite de vestiges à l'occasion de travaux de construction ou d'aménagement.

#### **ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES**

Selon l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme :

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Envoyé en préfecture le 02/03/2018

Reçu en préfecture le 02/03/2018

Affiché le



ID : 063-246300701-20180302-DEL20180302\_019-DE

## **TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **ZONE Ua**

### **Caractère de la zone :**

Cette zone correspond au centre historique de bourg ancien. La densité est forte, et le tissu urbain continu. Les occupations du sol sont ici admises dans un contexte d'affectation dominante à usage d'habitat, de commerces, d'artisanat et de services.

**SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les constructions, extensions et changements de destination à vocation industrielle, agricole ou forestière,
- les constructions à usage d'activité ne répondant pas aux conditions édictées à l'article Ua 2,
- les carrières et gravières,
- les dépôts de déchets, de quelque nature que ce soit,
- les affouillements du sol non liés à une opération autorisée, à des travaux publics ou des travaux d'intérêt général.

**ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont autorisées les constructions neuves et les reconstructions, à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, de services et d'artisanat.

Toutefois, lorsqu'une activité admise relèvera parallèlement de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, elle devra satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :

- présenter le caractère d'un service nécessaire à la vie courante des habitants de la zone,
- n'entraîner aucune incommodité pour le voisinage, aucune insalubrité en cas d'accident ou de dysfonctionnement, ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Sont autorisées les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 3 ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

**SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE****A - Accès –**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir et ne constituer que la moindre gêne pour la circulation publique.

**B - Voirie –**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir. Les voies se terminant en impasse doivent demeurer l'exception dans la zone.

**ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****A - Eau potable**

Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public.

**B - Assainissement**

Toute construction nouvelle doit être équipée en réseau séparatif et raccordée au réseau public d'assainissement.

a - Eaux usées – Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de pré traitement.

b - Eaux pluviales - En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer l'écoulement contrôlé de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

De plus, pour tout permis de construire ou d'aménager représentant une surface imperméabilisée supérieure ou égale à 600 m<sup>2</sup> :

- un volume de stockage de 450 m<sup>3</sup> par hectare imperméabilisé est à prévoir (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale).
- le débit de rejet est limité à 3 litres/seconde par hectare (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle).

**ARTICLE Ua 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non fixé.

**ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****Recul**

a) les constructions doivent être implantées à l'alignement. Toutefois les bâtiments pourront être implantés en retrait de l'alignement si certaines parties de l'alignement sont ponctuées par des constructions pleines ou à claire voie permettant d'assurer la continuité du domaine bâti le long de l'alignement.

b) des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour des bâtiments à usage d'activités pour permettre l'aménagement de stationnement, l'implantation est libre;
- pour des extensions de bâtiments existants qui ne sont pas implantés à l'alignement, l'implantation est libre.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront être implantées en retrait lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur l'une ou l'autre des limites séparatives, elle devra respecter vis-à-vis de celles-ci une marge d'isolement au moins égale à 3 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront être implantées en limite séparative ou en tout point de la marge d'isolement lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

Implantation libre.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 m à l'égout de toiture.

Dans tous les cas la hauteur sera en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci après.

## **ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS – CLOTURES**

Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte du terrain en électricité, téléphone et autres télétransmissions sera réalisée par réseau souterrain.

### **I – BATIMENTS**

Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel.

Les volumes devront être simples et l'ensemble des façades et pignons traité de façon homogène.

Les pentes de toitures devront être comprises entre 30% et 45%.

Toutefois, en cas de réhabilitation d'une toiture ne répondant à la règle, la pente existante pourra être maintenue.

Les toits terrasses seront autorisés dans la limite de :

- 25m<sup>2</sup> dans les périmètres de protection des monuments historiques ;
- 50m<sup>2</sup> en dehors des périmètres de protection des monuments historiques.

Toutefois, il n'est pas fixé de limite pour :

- les extensions de constructions existantes en toiture-terrasse ;
- les toitures végétalisées.

L'orientation des implantations et des faîtages devra être choisie en tenant compte de l'environnement bâti afin d'en assurer la continuité.

Les couvertures seront en tuile canal ou romane à onde forte, de couleur rouge. Les tuiles panachées sont interdites.

Toutefois, en cas de réfection d'une toiture existante non couverte de tuiles, l'emploi d'autres matériaux pourra être autorisé dans la mesure où leur aspect et leur teinte s'apparente à la tuile de teinte rouge.

Pour les coloris de façade, les constructions devront se conformer à l'étude chromatique de la commune.

La réfection ou l'extension des bâtiments : des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés dès lors que ce ne sont pas des matériaux précaires.

Les panneaux solaires et les capteurs photovoltaïques pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale ou à condition d'être posés au sol.

### **II – CLOTURES**

Les clôtures sur rue devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage urbain ou naturel environnant.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il sera demandé au minimum:

- 1 place par logement pour les constructions neuves.
- 1 place pour 50m<sup>2</sup> de SHON pour les constructions à usage de bureaux

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet d'en changer la destination, des emplacements de stationnement pourront être demandés en application des normes ci-dessus.

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

Il n'est pas fixé de règle.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Il n'est pas fixé de COS.

## **ZONE Ub**

### **Caractère de la zone :**

Cette zone correspond aux extensions immédiates de l'ancien bourg en maisons individuelles. La densité est moyenne, et le tissu urbain continu. Les occupations du sol sont ici admises dans un contexte d'affectation dominante à usage d'habitat, de commerces, d'artisanat et de services.

## **SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les constructions, extensions et changements de destination à vocation industrielle, agricole ou forestière,
- les constructions à usage d'activité ne répondant pas aux conditions édictées à l'article Ub 2,
- les carrières et gravières,
- les dépôts de déchets, de quelque nature que ce soit,
- les affouillements du sol non liés à une opération autorisée, à des travaux publics ou des travaux d'intérêt général.

### **ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont autorisées les constructions neuves et les reconstructions, à l'identique, à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, de services et d'artisanat et l'extension d'activités existantes, ainsi que leurs annexes.

Toutefois, lorsqu'une activité admise relèvera parallèlement de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, elle devra satisfaire aux conditions cumulatives suivantes:

- présenter le caractère d'un service nécessaire à la vie courante des habitants de la zone,
- n'entraîner aucune incommodité pour le voisinage, aucune insalubrité en cas d'accident ou de dysfonctionnement, ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Sont autorisées les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 3 ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **A - Accès –**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir et ne constituer que la moindre gêne pour la circulation publique.

#### **B - Voirie –**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir. Les voies se terminant en impasse doivent demeurer l'exception dans la zone.

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

### **A - Eau potable**

Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public.

### **B - Assainissement**

Toute construction nouvelle doit être équipée en réseau séparatif et raccordée au réseau public d'assainissement.

a - Eaux usées – Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de pré traitement.

En l'absence de réseau collectif, toute construction doit être équipée d'un système d'assainissement non collectif permettant d'effectuer la collecte, le prétraitement et l'épuration des eaux usées avant infiltration ou rejet dans le milieu naturel.

b - Eaux pluviales - En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer l'écoulement contrôlé de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol. Ils devront favoriser un maximum d'infiltration d'eau dans le sol.

De plus, pour tout permis de construire ou d'aménager représentant une surface imperméabilisée supérieure ou égale à 600 m<sup>2</sup> :

- un volume de stockage de 450 m<sup>3</sup> par hectare imperméabilisé est à prévoir (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale).
- le débit de rejet est limité à 3 litres/seconde par hectare (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle).

## **ARTICLE Ub 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non fixé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5m par rapport à la limite du domaine public.

Dans le cas d'un terrain bordé par 2 voies, le retrait minimum pourra être porté à 3m le long de la voie secondaire. La voie principale correspond à la voie de desserte véhicule du terrain considéré.

Sur les terrains à forte pente (> 15%), l'implantation des garages et piscines est autorisée à la limite du domaine public, sauf en bordure de la RD 402 où le retrait minimum de 5m reste applicable.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront être implantées à l'alignement ou en tout point de la marge de recul lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

Lorsqu'une construction ne sera implantée sur l'une ou l'autre des limites séparatives, elle devra respecter vis-à-vis de celles-ci une marge d'isolement au moins égale à 3 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront être implantées en limite séparative ou en tout point de la marge d'isolement lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

Implantation libre.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

La hauteur des constructions ne pourra excéder 8,50 m à l'égout de toiture.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci après.

## **ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS – CLOTURES**

Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte du terrain en électricité, téléphone et autres télétransmissions sera réalisée par réseau souterrain.

### **I – BATIMENTS**

Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel.

Les volumes devront être simples et l'ensemble des façades et pignons traité de façon homogène.

Les pentes de toitures devront être comprises entre 30% et 45%.

Les toits terrasses seront autorisés dans la limite de :

- 25m<sup>2</sup> dans les périmètres de protection des monuments historiques ;
- 50m<sup>2</sup> en dehors des périmètres de protection des monuments historiques.

Toutefois, il n'est pas fixé de limite pour :

- les extensions de constructions existantes en toiture-terrasse ;
- les toitures végétalisées.

L'orientation des implantations et des faîtages devra être choisie en tenant compte de l'environnement bâti afin d'en assurer la continuité.

Les couvertures seront en tuile canal ou romane à onde forte, de couleur rouge. Les tuiles panachées sont interdites.

Toutefois, en cas de réfection d'une toiture existante non couverte de tuiles, l'emploi d'autres matériaux pourra être autorisé dans la mesure où leur aspect et leur teinte s'apparente à de la tuile de teinte rouge.

Pour les extensions de type véranda ne dépassant pas 25 m<sup>2</sup>, les toitures pourront être traitées librement.

Pour les coloris de façade, les constructions devront se conformer à l'étude chromatique de la commune.

La réfection ou l'extension des bâtiments : des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés dès lors que ce ne sont pas des matériaux précaires.

Les panneaux solaires et les capteurs photovoltaïques pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale ou à condition d'être posés au sol.

## II – CLOTURES

Les clôtures sur rue seront libres et devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il sera demandé au minimum :

- 2 places par logement.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet d'en changer la destination, des emplacements de stationnement pourront être demandés en application des normes ci-dessus.

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

Le choix des arbres et arbustes doit s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale ou adaptée, notamment dans le cas de construction ou reconstruction de haies le long des limites de propriété.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à :

- 0,50 pour les habitations dans le secteur Ub1
- 0,30 pour les habitations dans le secteur Ub2.
- 0,25 pour les habitations dans le secteur Ub3
- 0,20 pour les habitations dans le secteur Ub4.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de COS.

Un dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du PLU, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

## **ZONE Ue**

### **Caractère de la zone :**

Cette zone correspond aux grands équipements publics ou assurant une mission de service public. Y sont situés notamment, la Mairie, les écoles, la salle polyvalente, le centre de loisirs, la poste, et des logements collectifs. Les constructions y sont de tailles variables et d'époques différentes, certaines se caractérisent par leur volume imposant au milieu d'un espace arboré.

**SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits:

- les constructions, extensions et changements de destination à vocation industrielle, agricole ou forestière,
- les constructions à usage d'activité ne répondant pas aux conditions édictées à l'article Ue 2,
- les carrières et gravières,
- les dépôts de déchets, de quelque nature que ce soit,
- les affouillements du sol non liés à une opération autorisée, à des travaux publics ou des travaux d'intérêt général.

**ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont autorisés :

- les grands équipements publics ou assurant une mission de service public tels que Mairie, salles de sports, salle polyvalente, salles socio-culturelles, postes, établissements d'enseignement et logements de fonction ou de gardiennage ;
- les logements.

Sont notamment admises les reconstructions, à l'identique, à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, de services et d'artisanat.

Toutefois, lorsqu'une activité admise relèvera parallèlement de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, elle devra satisfaire aux conditions cumulatives suivantes:

- présenter le caractère d'un service nécessaire à la vie courante des habitants de la zone,
- n'entraîner aucune incommodité pour le voisinage, aucune insalubrité en cas d'accident ou de dysfonctionnement, ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Sont autorisées les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 3 ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

**SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE Ue 3 - ACCES ET VOIRIE****A - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir et ne constituer que la moindre gêne pour la circulation publique.

**B - Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir. Les voies se terminant en impasse doivent demeurer l'exception dans la zone.

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

### **A - Eau potable**

Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public.

### **B - Assainissement**

Toute construction nouvelle doit être équipée en réseau séparatif et raccordée au réseau public d'assainissement.

a - Eaux usées – Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de pré traitement.

b - Eaux pluviales - En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer l'écoulement contrôlé de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

De plus, pour tout permis de construire ou d'aménager représentant une surface imperméabilisée supérieure ou égale à 600 m<sup>2</sup> :

- un volume de stockage de 450 m<sup>3</sup> par hectare imperméabilisé est à prévoir (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale).
- le débit de rejet est limité à 3 litres/seconde par hectare (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle).

## **ARTICLE Ue 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non fixé.

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

Les constructions pourront être implantées à l'alignement.

Si tel n'est pas le cas, elles devront respecter une marge d'isolement minimum de 3 mètres.

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

Lorsqu'une construction ne sera implantée sur l'une ou l'autre des limites séparatives, elle devra respecter vis-à-vis de celles-ci une marge d'isolement au moins égale à 3 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront être implantées en limite séparative ou en tout point de la marge de recul lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

Implantation libre.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 m à l'égout des toitures.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci après.

## **ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS –CLOTURES**

Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte du terrain en électricité, téléphone et autres télétransmissions sera réalisée par réseau souterrain.

### **I – BATIMENTS**

Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel.

Les volumes devront être simples et l'ensemble des façades et pignons traité de façon homogène.

Les pentes de toitures devront être comprises entre 30% et 45%.

Les toits terrasses seront autorisés dans la limite de :

- 25m<sup>2</sup> dans les périmètres de protection des monuments historiques ;
- 50m<sup>2</sup> en dehors des périmètres de protection des monuments historiques.

Toutefois, il n'est pas fixé de limite pour :

- les extensions de constructions existantes en toiture-terrasse ;
- les toitures végétalisées.

L'orientation des implantations et des faîtages devra être choisie en tenant compte de l'environnement bâti afin d'en assurer la continuité.

Les couvertures seront en tuile canal ou romane à onde forte, de couleur rouge. Les tuiles panachées sont interdites.

Pour les coloris de façade, les constructions devront se conformer à l'étude chromatique de la commune.

La réfection ou l'extension des bâtiments : des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés dès lors que ce ne sont pas des matériaux précaires.

Les panneaux solaires et les capteurs photovoltaïques pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale ou à condition d'être posés au sol.

### **II – CLOTURES**

Les clôtures sur rue seront libres et devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

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

Il n'est pas fixé de règle.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

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

## **ZONE UI**

### **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation économique. Elle comprend, outre les activités, les constructions destinées au gardiennage et à la sécurité des installations.

Il existe un secteur UIa destiné à recevoir les activités hôtelières.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Sont interdites toutes les utilisations du sol non mentionnées à l'Article UI 2 et en particulier :

- les habitations non liées aux activités,
- les activités agricoles,
- les aires de stockage dans la zone de recul des bâtiments le long des voies
- les stocks de produits de nuisance olfactive,
- le stockage en plein air de matériels et de matériaux hors d'usage dès lors qu'ils sont en vrac ou perçus du domaine public,
- les activités bruyantes ou génératrices de fumées.

### **ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont autorisés sous condition:

En zone UI exception faite du sous-secteur UIa :

- Les constructions destinées à recevoir des activités économiques artisanales, commerciales ou les bureaux ainsi que les stockages.

Dans le sous-secteur UIa :

- Les constructions destinées à recevoir des activités économiques artisanales, commerciales, hôtelières et les bureaux.

- En zone UI et dans le sous-secteur UIa :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les démolitions dans les conditions prévues aux articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme,
- Les coupes et abattage d'arbres ainsi que les défrichements, conformément aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme,
- La reconstruction de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle.
- Les équipements publics de toute nature.

Sont autorisées les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 3 ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **A - Accès**

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

être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas gêner la circulation.

### **B - Voirie**

Pour être constructible, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

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

### **A - Eau potable**

Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

### **B - Assainissement**

Toute construction nouvelle doit être équipée en réseau séparatif.

a. Eaux usées. Toute construction doit être raccordée au réseau public.

Lorsque le réseau collectif est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans un collecteur qui ne répond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement selon la réglementation en vigueur.

b. Eaux pluviales. En cas d'insuffisance du réseau collectif des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer l'écoulement contrôlé de ces eaux. Dans tous les cas, le stockage et l'infiltration des eaux pluviales devront être effectués avant collecte des EP par le réseau collectif. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

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

Non fixé.

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

### **1 – Recul**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m de la limite du domaine public.

Cependant les murets d'entrée de lot destinés à recevoir les éléments techniques ainsi que les aménagements et constructions de petite dimension destinés à abriter les containers à déchets seront implantés à l'alignement.

Dans la zone UI du Champ de l'Allée, les constructions sont autorisées en limite des voies piétonnes, des voies cyclables et des chemins.

### **2 – Nivellement**

Les seuils des accès piétons ou voiture doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau fini de la voie.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront être implantées à l'alignement ou en tout point de la marge de recul lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

Lorsque le bâtiment n'est pas implanté le long de la limite séparative, la marge de recul minimale est fixée à 3 mètres.

Ce recul minimal de 3 m de la limite séparative sera porté à :

- 12 m le long de la zone pavillonnaire Ub3 de Pompignat
- 9 m sur Montquérier.

Les bâtiments peuvent être construits sur les limites séparatives communes aux zones à vocation économique communales ou intercommunales.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront être implantées en limite séparative ou en tout point de la marge de recul lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

Implantation libre.

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

Pour les constructions, l'emprise au sol ne devra pas excéder 60% de la superficie du terrain.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est libre

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

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à son sommet, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Cette hauteur ne pourra excéder 8 mètres.

Cette limite ne pourra être dépassée que pour des impératifs techniques liés aux activités ou pour des appareillages de type cage d'ascenseur, dispositifs de ventilation, cheminées... dans la limite de 2 mètres.

La restriction ainsi posée n'est pas applicable aux constructions et superstructures déjà existantes et atteignant ou dépassant cette limite.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

## **ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS ET CLOTURES**

La desserte du terrain en gaz, électricité, téléphone et autres télétransmissions, sera prévue par réseau souterrain.

### **I - BÂTIMENTS**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

#### **a - Règles générales:**

Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Les panneaux solaires et les capteurs photo voltaïques sont autorisés.

**b - Règles particulières:**

Les toitures-terrasses sont conseillées. En cas de pente les acrotères seront dimensionnés pour masquer ces pentes.

Les extensions ou les réfections de toitures pourront être réalisées dans le même matériau que le bâtiment existant.

Les enduits devront être dans les tons neutres et non agressifs, les teintes claires sont interdites.

Les couvertures et les bardages devront être de couleur foncée.

Les matériaux brillants et réfléchissants sont interdits à l'exception des capteurs d'énergie renouvelable.

## **II - CLOTURES**

Les clôtures sur voie devront être réalisées en harmonie avec celles des propriétés avoisinantes.

Les clôtures seront doublées de haies végétales.

La hauteur des clôtures sera de 1,50m maximum.

Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées, sauf impératif de sécurité.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

## **ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit obligatoirement être assuré en dehors des voies publiques. Cette disposition s'applique aussi bien aux employés qu'aux visiteurs et éventuels résidents. Il est exigé au minimum une place stationnement par emploi pour chacun des lots. Pour les entreprises recevant du public, le nombre de places supplémentaires sera établi en fonction de la fréquentation.

Les aires de manœuvre et de livraison devront être aménagées dans l'emprise privée.

Pour les habitations de fonction, un minimum de 2 places de stationnement est exigé.

## **ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les aires de stationnement devront être plantées au minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement. Ces arbres pourront être répartis librement sur la parcelle.

Le choix des arbres et arbustes devra s'orienter vers des essences locales présentes régionalement.

## **SECTION 3- POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

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

## **ZONE AU**

### **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment équipée qui constitue, à moyen terme, un secteur d'extension urbaine.

L'ouverture de la zone à l'urbanisation est conditionnée par une modification ou une révision du PLU.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les constructions et installations ne respectant pas les dispositions de l'article AU 2.

**ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

L'ouverture de la zone à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou à une révision du PLU.

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 3 ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

**SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non fixé.

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

Les constructions pourront être implantées à l'alignement.  
Si tel n'est pas le cas, elles devront respecter une marge d'isolement minimum de 3 mètres.

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

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur l'une ou l'autre des limites séparatives, elle devra respecter vis-à-vis de celles-ci une marge d'isolement d'au moins égale à 3 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront être implantées en limite séparative ou en tout point de la marge de recul lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

Implantation libre.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS ET CLOTURES**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

## **SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Aucune disposition particulière n'est imposée.

## **ZONE AUb**

### **Caractère de la zone:**

Cette zone correspond à une zone d'urbanisation future peu équipée. Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment équipée qui constitue, à court terme, un secteur d'extension urbaine à vocation d'habitat et de services de proximité.

**SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE AUB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits:

- les constructions, extensions et changements de destination à vocation industrielle agricole ou forestière;
- les constructions à usage d'activité ne répondant pas aux conditions édictées à l'article AUB 2;
- les carrières et gravières,
- les dépôts de tous déchets, de quelque nature que ce soit,
- les affouillements du sol non liés à une opération autorisée, à des travaux publics ou des travaux d'intérêt général.

**ARTICLE AUB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont autorisées : les constructions neuves et les reconstructions à usage d'habitation, de bureaux, et de services dès lors qu'elles sont réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble portant sur une superficie au moins égale à 10 000m<sup>2</sup> et qu'elles ne font pas obstacle à un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

Après réalisation de la ou des opérations d'aménagement si la superficie restante ne représente pas 10 000m<sup>2</sup> elle pourra néanmoins être aménagée sous réserve que l'opération porte sur la totalité du foncier résiduel.

Pour toute opération comprenant 5 logements ou plus, un minimum de 20% de logements sociaux sera exigé.

Toutefois, lorsqu'une activité admise relèvera parallèlement de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, elle devra satisfaire aux conditions cumulatives suivantes:

- présenter le caractère d'un service nécessaire à la vie courante des habitants de la zone,
- n'entraîner aucune incommodité pour le voisinage, aucune insalubrité en cas d'accident ou de dysfonctionnement, ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Sont autorisées les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 3 ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

**SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE AUB 3 - ACCES ET VOIRIE****A - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions, équipements et installations qu'ils doivent desservir. Ils ne doivent pas constituer de gêne pour la circulation publique.

## **B - Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir.

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

### **A - Eau potable**

Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public.

### **B - Assainissement**

Toute construction nouvelle doit être équipée en réseau séparatif et raccordée au réseau public d'assainissement.

a - Eaux usées – Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de pré traitement.

b. Eaux pluviales. En cas d'insuffisance du réseau collectif des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer l'écoulement contrôlé de ces eaux. Dans tous les cas, le stockage et l'infiltration des eaux pluviales devront être effectués avant collecte des EP par le réseau collectif. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

De plus, pour tout permis de construire ou d'aménager représentant une surface imperméabilisée supérieure ou égale à 600 m<sup>2</sup> :

- un volume de stockage de 450 m<sup>3</sup> par hectare imperméabilisé est à prévoir (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale).
- le débit de rejet est limité à 3 litres/seconde par hectare (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle).

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

Non fixé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite du domaine public. En revanche, le long des voies internes aux opérations d'ensemble et sous réserve d'un aménagement cohérent de la zone, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait.

Dans le cas d'un terrain bordé par 2 voies, le retrait minimum pourra être porté à 3 m le long de la voie secondaire. La voie principale correspond à la voie de desserte véhicule du terrain considéré. Sur les terrains à forte pente (>15%), l'implantation des garages et piscines est autorisée à la limite du domaine public, sauf en bordure de la RD402 ou le retrait minimum de 5 m reste applicable.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront être implantées à l'alignement ou en tout point de la marge de recul lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

## **ARTICLE AUb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LIMITES SEPARATIVES**

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur l'une ou de l'une à l'autre des limites séparatives, elle devra respecter vis-à-vis de celles-ci une marge d'isolement au moins égale à 3 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront être implantées en limite séparative ou en tout point de la marge de recul lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

Implantation libre.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

La hauteur des constructions d'habitation ne pourra excéder 8,50 m à l'égout de toiture par rapport au terrain naturel.

La hauteur des constructions en limite séparative ne pourra excéder 5m sur une verticale donnée, dans une bande de 3m de largeur à compter de la limite séparative.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci après.

## **ARTICLE AUb 11 - ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS – CLOTURE**

Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte du terrain en électricité, téléphone et autres télétransmissions sera réalisée par réseau souterrain.

### **I – BATIMENTS**

Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel.

Les volumes devront être simples et l'ensemble des façades et pignons traité de façon homogène.

Les pentes de toitures devront être comprises entre 30% et 45%.

Les toits terrasses seront autorisés dans la limite de :

- 25m<sup>2</sup> dans les périmètres de protection des monuments historiques ;
- 50m<sup>2</sup> en dehors des périmètres de protection des monuments historiques.

Toutefois, il n'est pas fixé de limite pour :

- les extensions de constructions existantes en toiture-terrasse ;
- les toitures végétalisée.

L'orientation des implantations et des faîtages devra être choisie en tenant compte de l'environnement bâti afin d'en assurer la continuité.

Les couvertures seront en tuile canal ou romane à onde forte, de couleur rouge. Les tuiles panachées sont interdites.

Pour les extensions de type véranda ne dépassant pas 25 m<sup>2</sup>, les toitures pourront être traitées librement.

Pour les coloris de façade, les constructions devront se conformer à la commune.

La réfection ou l'extension des bâtiments : des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés dès lors que ce ne sont pas des matériaux précaires.

Les panneaux solaires et les capteurs photovoltaïques pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale ou à condition d'être posés au sol.

## II – CLOTURES

La hauteur des clôtures est fixée à 1,50 m maximum mesurée à partir du terrain naturel.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il sera demandé au minimum:

- 2 places par logement.

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

Le choix des arbres et arbustes doit s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale ou adaptée, notamment dans le cas de constitution ou reconstitution de haies le long des limites de propriété.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,25.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de COS.

Un dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du PLU, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

## **ZONE AUI**

### **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment équipée qui constitue, à court terme, un secteur d'extension urbaine à vocation économique, artisanale, commerciale et hôtelière.

Ce règlement s'applique à tous les secteurs AUI ;

- secteur route de Malauzat
- secteur de la ZAC des Gravieres II
- secteur AUIp (stationnement des poids lourds).

Le sous-secteur AUI\* correspond au secteur d'extension de la zone d'activité située route de Malauzat.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE AUI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Sont interdites toutes les utilisations du sol non mentionnées à l'Article AU I 2 et en particulier :
  - les habitations non liées aux activités,
  - les activités agricoles,
  - les aires de stockage dans la zone de recul des bâtiments le long des voies.
  - les stocks de produits de nuisance olfactive,
  - les activités bruyantes ou génératrices de fumée.
  
- Sont interdites dans le secteur AUIp : toutes les constructions, à l'exception des équipements liés au fonctionnement des parkings.

### **ARTICLE AUI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont autorisées sous condition:

- Les constructions destinées à recevoir des activités économiques, artisanales, commerciales et hôtelières.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les démolitions dans les conditions prévues aux articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme,
- Les coupes et abattage d'arbres ainsi que les défrichements, conformément aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme,
- La reconstruction de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle.

Sont autorisés dans le secteur AUIp : les aménagements de parkings et les équipements correspondants.

Sont autorisées les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 3 ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **A - Accès**

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

Tous les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

#### **B - Voirie**

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou

privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

## ARTICLE AUI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### A - Eau potable

Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

### B - Assainissement

Sauf dans le sous-secteur AUI\*, toute construction nouvelle doit être équipée en réseau séparatif.

a. Eaux usées. Toute construction doit être raccordée au réseau public.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement selon la réglementation en vigueur.

b. Eaux pluviales. En cas d'insuffisance du réseau collectif des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer l'écoulement contrôlé de ces eaux. Dans tous les cas, le stockage et l'infiltration des eaux pluviales devront être effectués avant collecte des EP par le réseau collectif. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

De plus, pour tout permis de construire ou d'aménager représentant une surface imperméabilisée supérieure ou égale à 600 m<sup>2</sup> :

- un volume de stockage de 450 m<sup>3</sup> par hectare imperméabilisé est à prévoir (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale).
- le débit de rejet est limité à 3 litres/seconde par hectare (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle).

Dans le sous-secteur AUI\*, un assainissement autonome adapté aux effluents produits sera admis dans l'attente de la mise en place d'un réseau de collecte. En matière de gestion des eaux pluviales, le dispositif de rétention devra permettre de rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive des dispositifs nécessaires pour assurer l'écoulement contrôlé des eaux.

### C. Autres réseaux

La desserte du terrain en gaz, électricité, téléphone et autres télétransmissions sera prévue par réseau souterrain.

## ARTICLE AUI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixé.

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

### 1 – Recul

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite du domaine public exception faite des locaux techniques ouverts, non couverts, de rangement des containers de collecte des ordures ménagères et d'abri des coffrets de comptage qui seront implantés à l'alignement.

### 2 – Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voiture doivent être réalisés à un niveau fini de la voie.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront être implantées à l'alignement ou en tout point de la marge de recul lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

Lorsque le bâtiment n'est pas implanté le long de la limite séparative, la marge de recul minimale est fixée à 3 mètres.

Les bâtiments peuvent être construits sur les limites séparatives communes aux zones à vocation économique communales ou intercommunales.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront être implantées en limite séparative ou en tout point de la marge de recul lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

L'implantation est libre.

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

Les constructions ne devront pas excéder 60% de la superficie du terrain.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est libre.

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

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci après.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à son sommet, à l'exception des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures. Cette hauteur ne peut excéder 8 mètres sur une verticale donnée.

Cette limite ne pourra être dépassée que pour des impératifs techniques liés aux activités ou pour des appareillages de type cage d'ascenseur, dispositifs de ventilation, cheminées... dans la limite de 2 mètres.

#### **ARTICLE AUI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS ET CLOTURES**

##### **I - BATIMENTS**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

a - Règles générales:

Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain.  
Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.  
L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.  
Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.  
Les panneaux solaires et les capteurs photo voltaïques sont autorisés.

**b - Règles particulières:**

- Les enduits devront être dans des tons neutres et non agressifs. Les teintes claires sont interdites.
- Le traitement des toitures est libre sous réserve qu'une cohérence d'ensemble soit respectée entre les différents bâtiments qui composent la zone..
- Les extensions ou les réfections de toitures pourront être réalisées dans le même matériau que le bâtiment existant. Les enduits devront être dans des tons neutres et non agressifs.
- Les couvertures, et les bardages devront être de couleur foncée.
- Les matériaux brillants et réfléchissants sont interdits à l'exception des capteurs d'énergie renouvelable.

## **II - CLOTURES**

Les clôtures sur voie devront être réalisées en harmonie avec celles des propriétés avoisinantes.

Les clôtures seront doublées de haies végétales.

La hauteur des clôtures sera de 1,50m maximum. Elles pourront être portées à 2m en cas d'impératif de sécurité, au delà des 5 m par rapport aux voies publiques.

Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées, sauf impératif de sécurité.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

## **ARTICLE AUI 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit obligatoirement être assuré en dehors des voies publiques. Cette disposition s'applique aussi bien aux employés qu'aux visiteurs et éventuels résidents. Il est exigé au minimum une place stationnement par emploi pour chacun des lots. Pour les entreprises recevant du public, le nombre de places supplémentaires sera établi en fonction de la fréquentation.

Les aires de manœuvre et de livraison devront être aménagées dans l'emprise privée.

Pour les habitations de fonction, un minimum de 2 places de stationnement est exigé.

## **ARTICLE AUI 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les aires de stationnement devront être plantées au minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement. Ces arbres pourront être répartis librement sur la parcelle.

Le choix des arbres et arbustes doit s'orienter vers des essences locales présentes régionalement.

Envoyé en préfecture le 02/03/2018

Reçu en préfecture le 02/03/2018

Affiché le

43

**SLOW**

ID : 063-246300701-20180302-DEL20180302\_019-DE

## **SECTION 3- POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

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

Envoyé en préfecture le 02/03/2018

Reçu en préfecture le 02/03/2018

Affiché le

44  
**SLOW**

ID : 063-246300701-20180302-DEL20180302\_019-DE

## **TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## **ZONE A**

### **Caractère de la zone:**

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

Le secteur Av est plus spécifiquement destiné aux constructions liées aux activités viticoles.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

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

Dans la zone A : sont interdites toutes les constructions et installations qui ne sont pas mentionnées à l'article A2.

### ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés :

- les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ;
- la restauration des tonnes sur une emprise maximale de 10 m<sup>2</sup>

Sont autorisées les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 3 ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

### ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

#### a. Accès

Pour bénéficier d'une autorisation d'extension mesurée et/ou d'un changement de destination en vue de l'habitation, une construction doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions, équipements et installations qu'ils doivent desservir. Ils ne doivent pas constituer de gêne pour la circulation publique.

#### b. Voirie

La création de voies nouvelles est interdite, à l'exception de la desserte des exploitations nouvelles et, ponctuellement, l'aménagement de voies tendant à regrouper les accès pour raison de sécurité, sous réserve d'une longueur strictement nécessaire.

Les dispositions ci-dessus ne font pas obstacle aux aménagements des voies existantes dans le but d'améliorer les conditions générales de circulation.

### ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

**a. Eau potable.** Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

**b. Assainissement.** L'assainissement individuel doit être conforme aux prescriptions réglementaires.

### ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non fixé.

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

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 10 mètres de la limite du domaine public ou de la limite effective d'un chemin rural.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront être implantées à l'alignement ou en tout point de la marge de recul lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur une limite séparative, elle devra respecter vis-à-vis de celle-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 5 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront être implantées en limite séparative ou en tout point de la marge de recul lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

Implantation libre.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

La hauteur des constructions destinées à l'habitation ne pourra excéder 8,50 m à l'égout de toiture. Les bâtiments à usage agricole ne pourront excéder 10 mètres au faîtage. Cette règle ne s'applique pas à la construction de silos.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci après.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS ET CLOTURES**

### **I – BATIMENTS DU SOUS SECTEUR Av**

- **Les bâtiments d'exploitation :**

Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel.

Les volumes devront être simples et l'ensemble des façades et pignons traité de façon homogène.

Les matériaux de couverture et les coloris de façade seront choisis dans les tons foncés et mats. Sont autorisées les couvertures en bois et l'utilisation de bardages en bois.

Les matériaux conçus pour être enduits devront être recouverts d'un enduit de couleur adaptée au site. Le blanc est donc interdit.

Les panneaux solaires et les capteurs photovoltaïques sont autorisés.

Les travaux sur des bâtiments anciens devront en respecter le caractère traditionnel.

- Les bâtiments d'habitation :

Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel.

Les volumes devront être simples et l'ensemble des façades et pignons traité de façon homogène.

Les pentes de toitures devront être comprises entre 30% et 45% suivant le matériau utilisé.

Les toits terrasses seront autorisés dans la limite de :

- 25m<sup>2</sup> dans les périmètres de protection des monuments historiques ;

- 50m<sup>2</sup> en dehors des périmètres de protection des monuments historiques.

Toutefois, il n'est pas fixé de limite pour :

- les extensions de constructions existantes en toiture-terrasse ;

- les toitures végétalisées.

L'orientation des implantations et des faitages devra être choisie en tenant compte de l'environnement bâti afin d'en assurer la continuité.

Les couvertures seront en tuile canal ou romane à onde forte, de couleur rouge.

Les tuiles panachées sont interdites.

Pour les coloris de façade, les constructions devront se conformer à l'étude chromatique de la commune.

Les travaux sur des bâtiments anciens devront en respecter le caractère traditionnel.

La réfection ou l'extension des bâtiments : des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés dès lors que ce ne sont pas des matériaux précaires.

Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

## II - CLOTURES

Quand elles s'avéreront indispensables, indépendamment des activités agricoles, les clôtures devront respecter strictement le cadre naturel et notamment la végétation existante et pourront être réalisées en grillage.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

## ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Tout aménagement d'aire de stationnement devra respecter le cadre naturel.

## ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies seront de type bocager et pourront doubler ou se substituer à la clôture des terrains aménagés

## SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

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

Envoyé en préfecture le 02/03/2018

Reçu en préfecture le 02/03/2018

Affiché le

49  
**SLO**

ID : 063-246300701-20180302-DEL20180302\_019-DE

## **TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## **ZONE N**

Les zones naturelles sont dites « zones N ». Peuvent être classés dans ces zones les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de l'existence de risques ou de nuisances, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Cette zone comprend un sous-secteur Np correspondant au site NATURA 2000, un sous-secteur Nc autorisant l'exploitation de carrières, un secteur Nh naturel habité, et des sous-secteurs Nm et Na à très faible occupation.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

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

- Sont interdites toutes constructions et installations qui ne sont pas autorisées à l'article N 2.
- Sont interdites toutes constructions sur le sous-secteur Np.

### ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés en secteur N :

- les aires de stationnement.
- l'implantation d'équipements publics de type technique (transformateur, station d'épuration, bassins d'orage, ...), et toutes constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les remblaiements et exhaussements du sol à l'aide de matériaux inertes sur les parcelles anciennement exploitées par l'activité de carrière.

Sont autorisés en sous secteurs :

- en sous secteur Na, les équipements publics et privés, y compris les locaux, outillages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'administration ainsi qu'au gardiennage des lieux.
- en sous secteur Nc l'exploitation de la carrière autorisée, les constructions et installations nécessaires à la transformation des matériaux ainsi que les installations liées à l'activité de stockage de déchets inertes.
- en sous secteur Nm les pistes d'essais et les centres de recherche, les locaux, outillages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'administration des activités de recherche, ainsi qu'au gardiennage des lieux.
- en sous secteur Nh (Naturel habité) à condition que la surface créée, calculée en Surface Hors Œuvre Brute, ne représente pas plus de 30% de la Surface Hors Œuvre Nette existante à la date d'approbation du PLU : l'aménagement, la transformation, l'extension des constructions existantes à usage d'habitation et la construction d'annexes liées à des habitations existantes.

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 3 ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

## SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

**a. Accès.** Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des utilisateurs des constructions et installations. Ils ne doivent pas constituer de gêne pour la circulation publique.

**b. Voirie.** La création de voies nouvelles est subordonnée à des nécessités de sécurité.  
En secteur Nm, la création de voies nouvelles est autorisée.

Les dispositions ci-dessus ne font pas obstacle aux aménagements des voies existantes dans le but d'améliorer les conditions générales de circulation.

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

**a. Eau potable** - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public.

**b. Assainissement** – Toute construction doit être raccordée au réseau public.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement selon la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau collectif, toute construction doit être équipée d'un système d'assainissement non collectif permettant d'effectuer la collecte, le prétraitement et l'épuration des eaux usées avant infiltration ou rejet dans le milieu naturel.

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

Non fixé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite du domaine public.

En cas d'extension d'une construction existante ne répondant pas à la règle la marge de recul pourra être réduite pour respecter l'alignement.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront être implantées à l'alignement ou en tout point de la marge de recul lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur l'une ou l'autre des limites séparatives, elle devra respecter vis-à-vis de celles-ci une marge d'isolement au moins à 3 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront être implantées en limite séparative ou en tout point de la marge de recul lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

Implantation libre.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

La hauteur des constructions ne pourra excéder 8,50 mètres à l'égout des toitures en sous secteur Nh, et 10 m en sous secteurs Na, Nc, et Nm.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci après.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

Les extensions autorisées à l'article N 2 devront impérativement respecter le volume, l'aspect et les dimensions des percements du bâtiment existant.

Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel et devront être cohérentes avec le paysage environnant.

Les volumes devront être simples et l'ensemble des façades et pignons traités de façon homogène. Les matériaux conçus pour être enduits devront être recouverts d'un enduit de couleur adaptée au site.

Les toits terrasses seront autorisés dans la limite de :

- 25m<sup>2</sup> dans les périmètres de protection des monuments historiques ;
- 50m<sup>2</sup> en dehors des périmètres de protection des monuments historiques.

Toutefois, il n'est pas fixé de limite pour :

- les extensions de constructions existantes en toiture-terrasse ;
- les toitures végétalisées.

Les panneaux solaires et les capteurs photo voltaïques sont autorisés sous réserve d'être intégrés à la toiture.

Les constructions en bois et les couvertures en bois sont autorisées.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, ainsi qu'en dehors des cheminements piétonniers.

Il sera demandé d'affecter au stationnement des espaces aménagés situés le plus près possible des voies publiques. Ces espaces devront être dimensionnés en raison de la fréquentation potentielle des équipements.

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

L'organisation spatiale des projets doit s'appuyer sur les composantes du paysage préexistant en tenant compte de la topographie, des masses végétales, des milieux présentant un intérêt paysager ou écologique, et des cheminements existants. L'organisation du bâti doit permettre de préserver des vues sur les espaces naturels perceptibles depuis les voies.

Les voies réalisées et les aires de stationnement doivent être paysagées en harmonie avec l'ensemble du traitement des espaces libres.

Les haies arbustives de type haie bocagère pourront doubler ou se substituer à la clôture des terrains aménagés.

Les terrains de pratique des loisirs, les zones de dégagements induites, et les aires de stationnement, devront être plantés à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de terrain au minimum, sous réserve d'intégration au projet global d'aménagement.

Pour toutes plantations à réaliser, le choix des arbres, des arbustes et plantes vivaces doit s'orienter vers les essences correspondant à la flore spécifique en place.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Il n'est pas fixé de COS en zone N.

Le coefficient d'occupation des sols sera de :

- 0,10 en secteur Na
- 0,10 en secteur Nm
- 0,10 en secteur Nc
- 0,40 en secteur Nh, sachant que la surface créée, calculée en SHOB, ne pourra pas représenter plus de 30% de la SHON existante à la date d'approbation du PLU.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de COS.

## **ZONE Nt**

Les zones naturelles touristiques, sportives et de loisirs et les parcs existants sont dits « zones Nt».  
Peuvent être classés dans ces zones les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.****ARTICLE N° 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toutes les occupations et utilisations qui ne sont pas autorisées à l'article N° 2.

**ARTICLE N° 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont autorisés :

- les installations et infrastructures nécessaires à l'accueil sportif, touristique, récréatif, ou de loisirs à condition que ces installations ne menacent pas la cohérence paysagère de la zone.
- la construction de locaux liés aux activités sportives, d'hébergement touristique ou de loisirs.
- les locaux, outillages ou installations artisanales ou commerciales nécessaires au fonctionnement, au développement et à l'administration des activités autorisées, ainsi qu'au gardiennage des lieux existant sur la zone.
- l'implantation de petits équipements d'accueil touristique et la création de sentiers de petites randonnées.

Sont autorisées les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 3 ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

**SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE N° 3 - ACCES ET VOIRIE**

**a. Accès.** Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des utilisateurs des constructions et installations. Ils ne doivent pas gêner la circulation publique.

**b. Voirie.** La création de voies nouvelles est subordonnée à des nécessités de sécurité.

Les dispositions ci-dessus ne font pas obstacle aux aménagements des voies existantes dans le but d'améliorer les conditions générales de circulation.

**ARTICLE N° 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**a. Eau potable** - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public.

**b. Assainissement**

**a. Eaux usées.** Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe.

**b. Eaux pluviales.** En cas d'inexistence ou d'insuffisance du réseau collectif des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer l'écoulement contrôlé de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

## **ARTICLE N° 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non fixé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3m par rapport à la limite du domaine public.

En cas d'extension d'une construction existante ne répondant pas à la règle la marge de recul pourra être réduite pour respecter l'alignement.

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

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur l'une ou l'autre des limites séparatives, elle devra respecter vis-à-vis de celles-ci une marge d'isolement au moins à 3 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront être implantées en limite séparative ou en tout point de la marge de recul lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

Implantation libre.

## **ARTICLE N° 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

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

La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres à l'égout des toitures.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci après.

## **ARTICLE N° 11 - ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS - CLOTURES**

### **I - BATIMENTS**

Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel.

Les volumes devront être simples et l'ensemble des façades et pignons traités de façon homogène. Les matériaux conçus pour être enduits devront être recouverts d'un enduit de couleur adaptée au site. Le blanc est interdit.

Matériaux de couverture : sont autorisés les tuiles, le bois, ainsi que les bacs acier de couleur adaptée au site.

Les bardages verticaux seront en bois ou acier de couleur adaptée au site.

Les panneaux solaires et les capteurs photo voltaïques sont autorisés.

### **II - CLOTURES**

Quand elles s'avéreront nécessaires, les clôtures devront respecter strictement le cadre naturel et notamment la végétation existante. Elles pourront être réalisées en grillage avec un habillage de végétation.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel environnant.

#### **ARTICLE N° 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, ainsi qu'en dehors des cheminements piétonniers.

Il sera demandé d'affecter au stationnement des espaces aménagés situés le plus près possible des voies publiques. Ces espaces devront être dimensionnés en raison de la fréquentation potentielle des équipements.

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

Les haies arbustives de type haie bocagère pourront doubler ou se substituer à la clôture des terrains aménagés.

Les espaces non occupés par les bâtiments, les terrains de pratique des loisirs et les zones de dégagements induites, ainsi que les voies de circulation intérieure des véhicules et les aires de stationnement, devront être plantés en s'intégrant au projet global d'aménagement.

Pour l'application de cette règle, il pourra être tenu compte des sujets existants, mentionnés dans les projets d'aménagement comme étant à conserver.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N° 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,10.

## TITRE 5 - LEXIQUE

### ACCES

Permet la desserte d'une propriété ; par contre, un passage de largeur et de longueur plus ou moins réduite, faisant partie intégrante ou non d'un fond privé, présente le caractère d'une voie, du moment que ce passage dessert plusieurs propriétés (arrêt du Conseil d'Etat du 01/02/1985).

### ALIGNEMENT

On appelle "alignement" une ligne déterminant la limite de la voie publique par rapport aux propriétés privées qui la bordent.

Cette ligne est fixée par:

- ✓ le Préfet, pour les routes nationales;
- ✓ le Conseil Général, pour les routes départementales;
- ✓ le Conseil Municipal, pour les voies communales.

Lorsque cette ligne traverse une propriété privée, elle crée sur la surface "frappée d'alignement" une servitude qui consiste en :

- l'interdiction de toute construction nouvelle;
- l'interdiction de travaux de renforcement dans les constructions existantes.

En l'absence de "plan d'alignement", l'alignement de la voie est la limite de fait du domaine public.

### (PLAN D') ALIGNEMENT

Le plan d'alignement regroupe l'ensemble des alignements concernant chacune des voies d'une cité.

Il est établi de manière unilatérale par l'autorité administrative compétente qui peut, à cette occasion, modifier les limites d'une voie, notamment l'élargir ou la redresser, et instituer des servitudes de reculement.

Les documents de planification urbaine (P.L.U.) comportant des modifications à la voirie existante constituent, dès qu'ils ont été approuvés, des plans d'alignement et créent les servitudes correspondantes.

Lorsqu'il veut construire, le riverain d'une voie publique doit demander à l'Administration de lui faire connaître l'alignement individuel dont il devra tenir compte.

### ANNEXES

Sont considérés comme "annexes" tous les types de constructions pouvant habituellement accompagner un logement:

- garages, ateliers, buanderies, lavoirs, piscines
- abris ou cabanes de jardin,
- auvents, vérandas,...

- constructions abritant des élevages restreints à usage domestique (chênes, chenils,...)

Les annexes peuvent être incorporées, accolées ou distinctes du bâtiment principal d'habitation.

Vis-à-vis de la jurisprudence, sont considérés comme « extensions » : auvent, véranda et terrasses.

## ASSAINISSEMENT AUTONOME OU NON COLLECTIF

C'est un système de traitement et d'évacuation des eaux et matières usées en l'absence de réseau d'assainissement collectif. Il existe différents systèmes, qui doivent dans tous les cas, recevoir l'agrément de la commune à l'occasion du permis de construire. Sont rappelés à titre indicatif les articles 48, 49 et 50 du règlement sanitaire départemental.

En matière d'assainissement, se reporter aux arrêtés ministériels du 6 mai 1996 (JO du 8 juin 1996) relatifs aux dispositions techniques et aux modalités de contrôle qui ont eu pour effet notamment de rendre caducs les articles 48 à 50 du règlement sanitaire départemental.

## CARAVANE

Véhicule équipé pour le tourisme, le séjour, ou l'exercice d'une activité et conservant en permanence le moyen de se déplacer, par lui-même ou par simple traction.

Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R. 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Hors des terrains aménagés, une autorisation du Maire doit être obtenue par le propriétaire du terrain, si le stationnement excède une durée de 3 mois.
- Pour les terrains aménagés, c'est le Préfet qui doit délivrer l'autorisation d'ouverture, et celle-ci est interdite dans certains secteurs (sites classés ou inscrits, espaces boisés à conserver, etc...).

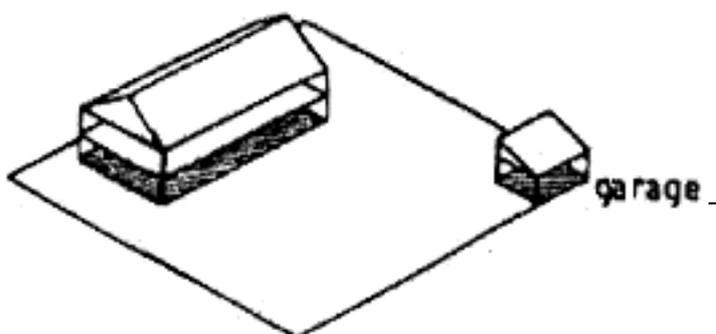
Une caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée à une construction démontable et son implantation doit alors être autorisée par un permis de construire.

Le garage des caravanes fait aussi l'objet d'une réglementation particulière (articles R.443-13 et suivants du Code de l'Urbanisme).

## CLOTURE

Tout propriétaire peut contraindre son voisin dans les villes et faubourgs, à participer à la construction et à l'entretien d'une clôture mitoyenne séparant les deux fonds (article 663 du Code Civil).

Dans les cas visés à l'article L.441-1 du Code de l'Urbanisme (communes dotées d'un P.L.U., périmètres sensibles, Z.E.P., etc...), l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.441-1) sauf lorsqu'elle est nécessaire à l'activité agricole et forestière. La présentation de la déclaration et son instruction s'effectuent comme en matière de déclaration de travaux exemptés de permis de construire (article R.422-3 et suivants du Code de l'Urbanisme).



## COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Rapport entre la surface projetée au sol des volumes hors oeuvre de l'ensemble

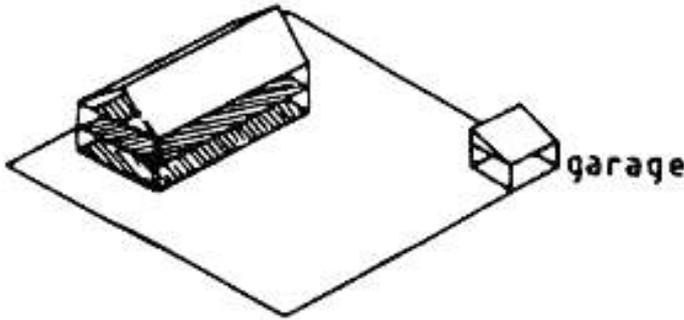
des constructions et la surface du terrain.

C.E.S.=Surface hachurée

Surface du terrain

## COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

\*Rapport entre la surface de plancher hors oeuvre nette et la surface du terrain.



C.O.S. = Surface hachurée  
Surface du terrain

Pour calculer la surface hors oeuvre nette (S.H.O.N.) il convient de déterminer au préalable la surface hors oeuvre brute. (S.H.O.B.) Celle-ci est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, mesurée à compter de l'extérieur de la façade (y compris balcons, terrasses, sous-sols).

La surface nette s'obtient en déduisant notamment les superficies des combles et sous-sols non aménagés, des balcons et toitures-terrasses, des aires de stationnement et des bâtiments à usage agricole (article R.112-2 du Code de l'Urbanisme).

Cette surface hors oeuvre nette est retenue pour calculer la densité de construction autorisée par le C.O.S. (article R.123-10 du Code de l'Urbanisme) ainsi que pour déterminer l'assiette de la taxe locale d'équipement (articles 1585D et suivants du Code Général des Impôts) et du versement lié au dépassement du P.L.D.

## EMPLACEMENT RESERVE

Ces emplacements sont réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts, c'est l'un des principaux intérêts des Plans Locaux d'Urbanisme de prévoir de telles réserves.

Le propriétaire d'un terrain ainsi réservé se verra opposer, soit un sursis à statuer, soit un refus pur et simple à toute demande d'autorisation visant à une utilisation définitive de ce terrain.

L'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme lui donne alors le droit d'exiger de la collectivité publique, qu'il soit procédé à son acquisition dans un délai de 2 ans. A défaut d'accord amiable le prix est fixé comme en matière d'expropriation.

Exceptionnellement toutefois, un permis de construire à titre précaire peut lui être accordé, à l'expiration duquel il devra enlever sans indemnité la construction autorisée (article L.423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

## **JOUR DE SOUFFRANCE**

Ouverture pratiquée dans un mur en vue d'obtenir un éclairage aux termes des articles 678 et suivants du Code Civil ; un propriétaire ne peut ouvrir de vues sur une propriété voisine que s'il y a une distance minimale entre son mur et celle-ci (1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques).

Le propriétaire qui se trouve à une distance inférieure ne peut ouvrir que des jours de souffrance.

La notion de jour de souffrance a été précisée par la jurisprudence; l'ouverture ne doit pas permettre de voir ou de jeter des objets quelconques chez le voisin. En outre, l'établissement d'un jour de souffrance ne confère que des droits précaires et ne permet pas de prescription acquisitive.

## **MITOYENNETE**

C'est la copropriété d'un mur ou d'une clôture séparant deux propriétés. Les voisins en sont propriétaires indivis et cette indivision ne peut prendre fin que par abandon volontaire de l'un des intéressés. Les droits et obligations respectifs des deux propriétaires sont fixés par les articles 653 et suivants du Code Civil, comptés par une abondante jurisprudence.

Tout propriétaire peut contraindre son voisin à lui céder, moyennant dédommagement, la mitoyenneté d'un mur construit à la limite de sa propriété.

## **PARCELLES**

Fractions de sol telles qu'elles sont délimitées par le cadastre. Les parcelles sont en général repérées par un numéro de section, une lettre et un chiffre.

## **STATIONNEMENT (AIRE DE)**

La réalisation d'aires de stationnement pour automobiles est devenue récemment une condition généralement mise à l'octroi du permis de construire. Le plus souvent d'ailleurs, les règlements de P.L.U. définissent dans quelles conditions cette disposition doit être satisfaite. Le rapport, nombre de places de stationnement / nombre de logements est en général de 1, mais peut varier en plus ou moins selon les circonstances. Lorsque le constructeur ne peut assurer lui-même la réalisation de cette obligation, il peut s'en acquitter soit en justifiant d'une concession équivalente dans un parc public, soit en versant une participation fixée par le Conseil Municipal (articles L.421-3 et R.332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme).

## **TRAVAUX EXEMPTES DE PERMIS DE CONSTRUIRE, SOUMIS À DECLARATION**

Ce sont les travaux mentionnés aux paragraphes a) à m) de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme ; ravalements, certains ouvrages techniques des services publics, les piscines non couvertes, les travaux ne modifiant pas la destination d'une construction. Sous réserve qu'il n'y ait pas création de plancher nouvelle, ou, sur un terrain déjà construit et que le projet n'excède pas 20 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre brute.

Ces déclarations sont présentées et instruites suivant les articles R.422-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Lorsque l'autorisation est acquise (absence d'opposition ou arrête de prescription) elle doit faire l'objet dès son obtention d'un affichage sur le terrain. Cet affichage doit durer jusqu'à l'achèvement des travaux, sans toutefois que sa durée soit inférieure à deux mois continus.

## **UNITE FONCIERE**

C'est l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision. Les demandes (notamment le certificat d'urbanisme) doivent toujours se référer à l'unité foncière. La jurisprudence admet généralement que la présence d'un chemin, d'une largeur significative, interrompt la contiguïté des parcelles, même s'il n'est pas fréquenté ni entretenu.

## **VOIES ET RESEAUX DIVERS (V.R.D.)**

Expression utilisée pour désigner les équipements techniques qui donnent à un terrain sa viabilité voie d'accès, réseaux d'eau, d'énergie électrique, d'assainissement.

L'existence des V.R.D. est retenue comme critère du terrain à bâtir, notamment par les textes relatifs à l'indemnité d'expropriation (article 21 II bis, ordonnance du 23 octobre 1958).

\*\*\*\*\*