

**P L U**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**

DEPARTEMENT DE L'ARIEGE

DURBAN SUR ARIZE

**5.1- REGLEMENT**

Arrêté	Enquête Publique		Approuvé

<b>Dispositions générales .....</b>	<b>2</b>
Article 1 – Champ d'application territorial .....	2
Article 2 – Portée respective du règlement a l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols .....	2
Article 3 - Division du territoire en zones .....	2
Article 4 - Adaptations mineures.....	4
Article 5 – Equipements Collectifs .....	5
Article 6 – Constructions détruites par sinistre .....	5
Article 7 – Installations et travaux divers .....	5
Article 8 – Définitions et recommandations .....	5
<b>Zone UA.....</b>	<b>12</b>
<b>Zone AU1.....</b>	<b>21</b>
<b>Zone N .....</b>	<b>30</b>
<b>Zone A .....</b>	<b>35</b>

## DISPOSITIONS GENERALES

### **ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

① Les articles suivants du Code de l'Urbanisme : **L.111-9**, **L.111-10**, **L.421-4** concernant les sursis à statuer et les articles énumérés à l'article R.111-1 concernant les conditions spéciales à observer nonobstant les règles du P.L.U. :

- L'article **R.111-2**, relatif à la salubrité et à la sécurité publique ;
- L'article **R.111-4**, relatif à la préservation des vestiges archéologiques ;
- L'article **R.111-15**, relatif à la préservation de l'environnement ;
- L'article **R.111-21**, relatif au respect des sites et paysages naturels et urbains.

② Les servitudes d'utilité publiques qui sont mentionnées en annexe du plan. Ce sont des limitations administratives au droit de propriété qui s'imposent directement aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol quel que soit le contenu du Plan Local d'Urbanisme. Le P.L.U. doit les prendre en compte lors de son élaboration sous peine d'entacher ses dispositions d'erreur manifeste d'appréciation, notamment lorsqu'elles induisent des effets substantiels sur le droit d'occuper et d'utiliser le sol.

③ Les prescriptions au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment le **Code Civil**, le **Code Forestier**, le **Code Minier**, le **Code Rural**, le **Code de la Santé Publique** et le **Règlement Sanitaire Départemental**.

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

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines**, en **zones à urbaniser**, en **zones naturelles** et en **zones agricoles**, éventuellement subdivisées en secteurs.

Chaque zone est dénommée par une ou deux lettres selon la nature de l'occupation des sols qui y est admise :

- La première lettre permet d'identifier la vocation générale de la zone : **U** pour les zones urbaines, **AU** pour les zones à urbaniser, **A** pour les zones agricoles et **N** pour les zones naturelles.
- La seconde lettre majuscule de la zone U permet d'identifier la vocation particulière de la zone en fonction de la nature de l'occupation qui y est autorisée.

Dans le cas où une construction est implantée à cheval sur deux zones distinctes du Plan Local d'Urbanisme, il y a lieu d'appliquer à chacune des parties de cette construction le règlement de la zone où elle se trouve.

De plus, une servitude d'urbanisme particulière vient se superposer aux zones du Plan Local d'Urbanisme, il s'agit :

- des **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics et des emplacements réservés au titre de l'article L.123-2b du Code de l'Urbanisme ;

### **3-1 LES ZONES URBAINES :**

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la **lettre U**. Elles comprennent :

- **La zone UA**, correspondant aux principales zones urbanisées de la commune (centre bourg et hameaux où le bâti est dense et à l'alignement et les immeubles à R+1 en moyenne).

### **3-2 LA ZONE A URBANISER :**

Elle est repérée au document graphique par un sigle commençant par les **lettres AU**. Il s'agit de :

- **La zone AU1**, correspondant à une zone d'urbanisation à court terme à vocation d'habitat.

### **3-3 LES ZONES NATURELLES :**

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la **lettre N**. Elles comprennent :

- **La zone N**, correspondant aux secteurs à dominante naturelle de la commune et comprenant le secteur suivant :
  - **Nh**, secteur où l'extension mesurée des constructions existantes et leurs annexes peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;

### **3-4 LES ZONES AGRICOLES :**

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par **la lettre A**.

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Le règlement du P.L.U. s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans les limites de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

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

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

- elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L.123-1 (nature du sol, configuration de la parcelle, caractère des constructions avoisinantes) ;
- elle doit rester limitée ;
- elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

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

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

## **ARTICLE 5 – EQUIPEMENTS COLLECTIFS**

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, radiotéléphonies, ouvrages pour la sécurité publique...)
- des voies de circulations terrestres, ferroviaires, aériennes...

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

## **ARTICLE 6 – CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE**

Sauf interdiction de reconstruction prévue par le règlement afférent à la zone dans laquelle elle est implantée, une construction identique à la construction détruite par sinistre pourra être autorisée.

## **ARTICLE 7 – INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS**

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 8 – DEFINITIONS ET RECOMMANDATIONS**

### **8.1 - MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL**

Parmi les constructions, on distingue les habitations et les constructions destinées à un usage autre que l'habitation.

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont :

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage agricole ou forestier ;
- les constructions à usage d'activités ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules et terrains de sports motorisés ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;

Les installations et travaux divers, qui sont soumis à autorisation si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de trois mois, comprennent :

- les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports, lorsqu'ils sont ouverts au public ;
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre des articles R443-4 ou R443-7 du code de l'urbanisme ainsi que les garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements et exhaussements des sols, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur (s'il s'agit d'un exhaussement) ou de leur profondeur (s'il s'agit d'un affouillement) excède 2 mètres.

Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou inconvénients pour :

- la commodité du voisinage ;
- la santé, la sécurité, la salubrité publique ;
- l'agriculture ;

- la protection de la nature et de l'environnement ;
- la conservation de sites et monuments.

sont soumis aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 (régime de la simple déclaration ou de l'autorisation).

Ces installations sont définies comme « installations classées ». Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. Leur demande d'autorisation ou de déclaration sera adressée à l'administration compétente en même temps que la demande de permis de construire.

## **8.2 - TERRAINS ET LIMITES SEPARATIVES**

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

Une unité foncière est constituée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire (tènement unique).

Une unité foncière est limitée par des emprises publiques ou des voies privées. Les lignes qui séparent une unité foncière de celles qui appartiennent à un autre propriétaire foncier sont désignées "limites séparatives".

## **8.3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.), SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (S.H.O.N.) ET COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

### **I - Définition du C.O.S.**

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport du nombre de m<sup>2</sup> de plancher de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) susceptibles d'être construits par m<sup>2</sup> de terrain (article R.123-22 Code de l'Urbanisme). Il fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, la surface maximale de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.) constructible sur une même unité foncière.



## II - Définition de la S.H.O.N. (article R.112-2 du Code de l'Urbanisme)

« La surface de plancher hors œuvre brute (S.H.O.B.) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction. La surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.) d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles (de moins de 1,80 m sous plafond) et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger ou entretenir le matériel agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

## III - Application du C.O.S.

« Le coefficient d'occupation du sol » (C.O.S.), qui détermine la densité de construction, admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L.130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction. Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L.123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité (Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme).

#### **IV - Définition du C.E.S.**

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est le rapport de la surface bâtie au sol à la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des bâtiments au sol.

Toutefois, n'entrent pas en compte dans ce calcul :

- les balcons sur une largeur maximale de 0,80 m, la partie éventuelle au-delà entre dans le calcul de l'emprise au sol ;
- les avant-toits sur une largeur maximale de 1 m, la partie éventuelle au-delà entre dans le calcul de l'emprise au sol ;
- les garages totalement enterrés ;
- les piscines si l'embranchement (partie de la bordure construite en élévation) est d'une hauteur inférieure à 0,60 m.

#### **8.4 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est calculée à partir de tout point du sol naturel avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

Toutefois, ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires et les machineries d'ascenseurs ou de ventilation mécanique.

### **8.5 - ESPACES LIBRES, STATIONNEMENT**

La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, etc....

Les cheminements piétons, quel que soit leur aménagement, sont considérés comme espaces libres.

Les places de stationnement automobiles non construites sont considérées comme espaces libres. Toutefois, elles ne comptent pas dans les espaces libres de pleine terre si celles-ci sont recouvertes d'un matériau imperméabilisant.

### **8.6 - STATIONNEMENT AUTOMOBILE**

Pour l'aménagement des places de stationnement, couvertes ou à l'air libre, sont prescrites les dimensions minimales ci-après :

- Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte :
  - Longueur : 5 mètres ;
  - Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés) ;
  - Dégagement : 5 mètres.
  
- Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte (en épi) :
  - Angle par rapport à la voie : 45° ;
  - Longueur : 5 mètres ;
  - Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés) ;
  - Dégagement : 4 mètres.
  
- Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte (en créneau) :
  - Longueur : 5,50 mètres ;
  - Largeur : 2 mètres ;
  - pas de possibilité d'aménager des places réservées handicapés, sauf côté trottoir ou accotement.

Les normes de stationnement sont établies dans l'article 12 des dispositions réglementaires applicables aux zones.

### **8.7 - INTEGRATION AU SITE DES OUVRAGES TECHNIQUES**

Les ouvrages techniques d'utilité publique - non mentionnés de manière spécifique - (châteaux d'eau, pylônes électriques, postes de transformation EDF, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, stations de traitement des eaux, lagunages, postes de refoulement etc.) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne ne peuvent être autorisés que sous réserve de leur bonne intégration au site.

## ZONE UA

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UA est constituée des principales zones urbanisées de la commune, comprenant centre bourg et principaux hameaux. Les constructions sont, pour la plupart, implantées à l'alignement en ordre continu ou discontinu. A l'exception de la mairie, la zone est totalement dédiée à une fonction d'habitat.

### **ARTICLE UA1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- les constructions liées aux activités agricoles ou forestières ;
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisibles ou dangereuses pour le voisinage à l'exception des installations mentionnées à l'article UA2 ;
- les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (bungalows) ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et de loisirs et les terrains de sports motorisés ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

### **ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- les occupations et utilisations du sol ne seront admises que sous réserve de la prise en compte du risque inondation (la zone inondable est reportée sur le plan de zonage) ;
- les installations classées et non classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;

- les constructions à usage artisanal et de commerce, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas sources de nuisances pour l'environnement immédiat.

### **ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - ACCES**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

#### **3.2 - VOIRIE**

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

**ARTICLE UA4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX****4.1 - EAU**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution.

**4.2 - ASSAINISSEMENT*****1 - Eaux usées :***

L'assainissement individuel est autorisé par la mairie à condition que les dispositifs de traitement soient conformes aux prescriptions en vigueur données par la carte d'aptitude des sols et qu'ils soient soumis à l'avis du maître d'ouvrage.

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être raccordés au réseau le cas échéant.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié et à l'instauration d'une convention de rejet avec le maître d'ouvrage du réseau.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

***2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :***

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

## **ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1 - CAS GENERAL**

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la chaussée comprise entre 5 et 8 mètres.

Les constructions destinées à l'habitat doivent être implantées à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe de la route départementale N°15.

Les autres constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 20 mètres de l'axe de la route départementale N°15.

Les constructions destinées à l'habitat doivent être implantées à une distance au moins égale à 50 mètres de l'axe de la route départementale N°117.

Les autres constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 40 mètres de l'axe de la route départementale N°117.

### **6.2 - EXCEPTIONS**

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour respecter l'alignement des constructions existantes ;
- pour les modifications et reconstructions de bâtiments existants.

## **ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

## **ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.



**ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

*Définition de la hauteur* : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 7 mètres, soit R+1.

**ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

En dérogation à ce qui suit, l'architecture contemporaine sera admise au cas par cas après examen de chaque projet de construction.

**11.1 - TOITURES**

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les toitures doivent être de couleur tuile rouge de surface courbe.

Leur pente sera comprise entre 30 et 35%. Le faîtage sera parallèle à la rue principale ou en continuité des constructions adjacentes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public, aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

**11.2 – LES OUVERTURES**

- Pour toute réhabilitation de fenils et autres greniers à foin, il est préférable de conserver l'ouverture telle qu'elle avec l'utilisation de grandes baies vitrées. Si le choix est fait de fermer l'ouverture, cela devrait être fait en partie seulement, dans le respect des traditions et en utilisant de préférence du bois ou des pierres en harmonie avec l'environnement immédiat. La fermeture totale de ces espaces est à proscrire car elle provoque un déséquilibre entre les pleins et les vides.

- Les volets en bois « à la française » à double vantaux seront préférés. Le bois doit être peint avec des couleurs s'harmonisant en fonction de la couleur de l'enduit des façades et des couleurs environnantes afin de créer une véritable harmonie.

### 11.3 – FAÇADES

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués destinés à être recouverts d'un enduit tels que parpaings, briques creuses, agglomérés...

Pour les façades, la teinte des enduits devra être en harmonie avec l'environnement naturel ou bâti.

### 11.4 – TEINTES

D'une manière générale, les tons vifs ainsi que les couleurs foncées et blanches sont interdits, sauf éléments de détails. Il est déconseillé d'utiliser des couleurs non locales.

#### 11.4.1 Façades :

Les teintes des enduits devront être en harmonie avec l'environnement naturel ou bâti.

#### 11.4.2 Menuiserie

Les menuiseries seront de préférence peintes. L'usage du bois est autorisé partiellement au niveau des pignons, le bardage vertical est privilégié. Les menuiseries blanches sont à proscrire.

### 11.5 – OUVRAGES EN SAILLIE

Les ouvrages en saillie (tels que balcons, perrons, accès, canalisations extérieures, ...) devront rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel.

### 11.6 – CLOTURES

D'une manière générale, les clôtures devront être de la plus grande simplicité, en harmonie avec les façades existantes.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués destinés à être recouverts d'un enduit tels que parpaings, briques creuses, agglomérés...

Les clôtures en haies vives sont conseillées, tout en utilisant de préférence plusieurs essences végétales. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 mètres pour une implantation à 0,50 mètre des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à 2 mètres des limites séparatives.

Les murs pleins sur la totalité du périmètre de la parcelle d'assiette sont interdits. La hauteur limite des murs pleins (mur bahuts) sur voies est fixée à 1,10m.

La hauteur des clôtures de type grille ou grillage ne devra pas excéder 1,50m, sauf pour les équipements techniques ou les équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité différents.

### 11.7 - ANNEXES

Les annexes bâties seront traitées avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

### ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

### ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Lors de plantations de haies ou de plantations d'alignements, les espèces végétales suivantes sont préconisées :

- ARBRES TIGES (plus de 15m)

TYPES DE SOLS / ESSENCES LOCALES	Sol argileux humide	Sol argileux sain	Sol léger	Sol acide	Sol calcaire	Sol sec	Sol frais
Erable sycomore ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )	X	XX	X	X	X		
Erable plane ( <i>Acer platanoides</i> )		XX	X		XX		XX
Merisier ( <i>Prunus avium</i> )		XX	XX	X	XX	X	XX
Tilleul des bois ( <i>Tilia cordata</i> )	X	XX	XX	X	XX		XX
Frêne ( <i>Fraxinus excelsior</i> )	X	XX	X	X	XX		XX
Châtaignier ( <i>Castanea sativa</i> )		X	XX	XX		X	XX
Chêne pédonculé ( <i>Quercus robur</i> )	XX	X X	X	X	X		XX
Chêne sessile ( <i>Quercus petraea</i> )		XX	XX	XX	X	XX	X
Hêtre ( <i>Fagus sylvatica</i> )		XX	XX	XX	XX	X	XX
Noyer ( <i>Juglans regia</i> )		XX	XX		XX	X	XX
Aulne ( <i>Alnus glutinosa</i> )	XX		X	X	X		XX

Sorbier des oiseleurs ( <i>Sorbus aucuparia</i> )		XX	XX	XX		X	X
Sorbier domestique ( <i>Sorbus domestica</i> )		XX	X		XX	X	XX
Alisier blanc ( <i>Sorbus aria</i> )		X	XX		XX	XX	
Bouleau ( <i>Betula verrucosa</i> )	X	X	XX	XX		X	XX
Peuplier tremble ( <i>Populus tremula</i> )	XX	XX	X	X	X	XX	

x = espèce végétale recommandée

xx = espèce végétale fortement recommandée

- ARBRES TIGES (moins de 15m), utilisables également en cépées :

TYPES DE SOLS / ESPECES	Sol argileux humide	Sol argileux sain	Sol léger	Sol acide	Sol calcaire	Sol sec	Sol frais
Cerisier de Ste Lucie ( <i>Prunus malaheb</i> )		XX	X		XX	XX	
Charme ( <i>Carpinus betulus</i> )	X	XX		X	XX		XX
Chêne pubescent ( <i>Quercus pubescens</i> )		X	X		XX	XX	X
Erable champêtre ( <i>Acer campestre</i> )		XX	X		XX	X	XX
Néflier ( <i>Mespilus germanica</i> )	X	XX	XX	X		X	XX
Poirier sauvage ( <i>Pyrus pyrastrer</i> )		XX	X	X	XX		XX
Pommier sauvage ( <i>Malus sylvestris</i> )		XX	XX		XX		XX
Saule blanc ( <i>Salix alba</i> )	XX	XX	X	X	XX		XX

x = espèce végétale recommandée

xx = espèce végétale fortement recommandée

- CHOIX DE VEGETAUX POUR HAIES (essences locales):

- ARBUSTES

TYPES DE SOLS / ESSENCES LOCALES	Sol argileux humide	Sol argileux sain	Sol léger	Sol acide	Sol calcaire	Sol sec	Sol frais
Amélanchier ( <i>Amelanchier ovalis</i> )		X	XX		XX	XX	
Bourdaie ( <i>Frangula alnus</i> )	XX	XX	X	XX		X	XX
Buis ( <i>Buxus sempervirens</i> )		XX	XX	X	XX	XX	X
Camérisier à balais ( <i>Lonicera xylosteum</i> )			X	X	XX		XX
Cornouiller sanguin ( <i>Cornus sanguinea</i> )	XX	XX	X	X	XX	X	XX
Cornouiller mâle ( <i>Cornus mas</i> )		XX	X		XX	XX	

Noisetier ( <i>Corylus avellana</i> )	X	X X	XX	X	XX		XX
Framboisier ( <i>Rubus idaeus</i> )		XX	X	XX		X	XX
Genêt à balais ( <i>Cytisus scoparius</i> )		X	XX	XX		XX	
Fusain ( <i>Euonymus europaeus</i> )	X	XX			XX	X	XX
Groseille sauvage ( <i>Ribes alpinum</i> )	X	XX			XX		XX
Houx ( <i>Ilex aquifolium</i> )		XX	XX	XX		X	XX
Laurier noble ( <i>Laurus nobilis</i> ) Sauf montagne		XX	X		XX	X	XX
Prunellier ( <i>Prunus spinosa</i> )	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX
Sureau noir ( <i>Sambucus nigra</i> )	X	XX	XX	X	XX		XX
Troène ( <i>Ligustrum vulgre</i> )		XX	XX	X	XX	X	XX
Viorne lantane ( <i>Viburnum lantana</i> )		XX	X		XX	XX	XX
Viorne obier ( <i>Viburnum opulus</i> )	XX	X	XX	XX	X	XX	X
Laurier tin ( <i>Viburnum tinus</i> )		XX	X	X	XX	X	XX

x = espèce végétale recommandée

xx = espèce végétale fortement recommandée

- ARBUSTES A FLEURS (à rajouter dans le choix précédent pour les haies en milieu urbain)

TYPES DE SOLS / ESSENCES LOCALES	Sol argileux humide	Sol argileux sain	Sol léger	Sol acide	Sol calcaire	Sol sec	Sol frais
Arbre de Judée ( <i>Cercis siliquastrum</i> )		XX	XX	X	XX	XX	X
Epine vinette de Juliana ( <i>Berberis julianae</i> )		XX	X	X	X	XX	X
<i>Cotoneaster franchetti</i>		XX	X	X	X	X	XX
Cytise ( <i>Laburnum anagyroides</i> )		XX	X		XX	X	XX
Lilas ( <i>Syringa vulgaris</i> )	X	XX	X	X	XX	XX	XX
Seringat ( <i>Philadelphus coronarius</i> )		XX	X	X	X	X	XX
<i>Deutzia</i> (divers hybrides)	X	X		XX	X	X	XX

x = espèce végétale recommandée

xx = espèce végétale fortement recommandée

#### **ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

## ZONE AU1

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone AU1 est une zone naturelle peu équipée ou non équipée et située en continuité des secteurs urbanisés. Elle est destinée principalement à une urbanisation à vocation d'habitat.

### **ARTICLE 1AU1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article AU1.2.

### **ARTICLE AU1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'extension des constructions et installations existantes et leurs annexes à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'aménagement d'ensemble du secteur ;
- les constructions et installations à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble et qu'elles respectent les orientations d'aménagement définies par le P.L.U. ;
- les constructions et installations à usage hôtelier, d'équipement collectif, de commerce, de bureaux ou de services à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble et qu'elles respectent les orientations d'aménagement définies par le P.L.U. ;
- les installations classées et non classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- les constructions à usage artisanal et de commerce, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas sources de nuisances pour l'environnement immédiat.

### **ARTICLE AU1.3 - ACCES ET VOIRIE**

Les accès et les voiries doivent respecter les orientations d'aménagement définies par le P.L.U.

#### **3.1 - ACCES**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

#### **3.2 - VOIRIE**

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

**ARTICLE AU1.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1 - EAU**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution.

**4.2 - ASSAINISSEMENT***1 - Eaux usées :*

L'assainissement individuel est autorisé par la mairie à condition que les dispositifs de traitement soient conformes aux prescriptions en vigueur données par la carte d'aptitude des sols et qu'ils soient soumis à l'avis du maître d'ouvrage.

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être raccordé au réseau le cas échéant.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié et à l'instauration d'une convention de rejet avec le maître d'ouvrage du réseau.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

*2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**ARTICLE AU1.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.



## **ARTICLE AU1.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1 - CAS GENERAL**

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la chaussée comprise entre 5 et 8 mètres.

Les constructions destinées à l'habitat doivent être implantées à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe de la route départementale N°15.

Les autres constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 20 mètres de l'axe de la route départementale N°15.

### **6.2 - EXCEPTIONS**

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour respecter l'alignement des constructions existantes ;
- pour les lotissements ou groupes d'habitations mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles et à condition que soient respectées les règles de sécurité ;
- pour les modifications et reconstructions de bâtiments existants.

## **ARTICLE AU1.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1 – CAS GENERAL**

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

## **ARTICLE AU1.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE AU1.9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE AU1.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

*Définition de la hauteur* : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 7 mètres, soit R+1.

## **ARTICLE AU1.11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

En dérogation à ce qui suit, l'architecture contemporaine sera admise au cas par cas après examen de chaque projet de construction.

### **11.1 - TOITURES**

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les toitures doivent être de couleur tuile rouge de surface courbe soit de récupération, soit de teinte vieillie.

Leur pente sera comprise entre 30 et 35%. Le faitage sera parallèle à la rue principale ou en continuité des constructions adjacentes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public, aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

### **11.2 – LES OUVERTURES**

- Pour toute réhabilitation de fenils et autres greniers à foin, il est préférable de conserver l'ouverture telle qu'elle avec l'utilisation de grandes baies vitrées. Si le choix est fait de fermer l'ouverture, cela devrait être fait en partie seulement, dans le respect des traditions et en utilisant de préférence du bois ou des pierres en harmonie avec l'environnement immédiat. La fermeture totale de ces espaces est à proscrire car elle provoque un déséquilibre entre les pleins et les vides.
- Les volets en bois « à la française » à double vantaux seront préférés. Le bois doit être peint avec des couleurs s'harmonisant en fonction de la couleur de l'enduit des façades et des couleurs environnantes afin de créer une véritable harmonie.

### 11.3 – FAÇADES

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués destinés à être recouverts d'un enduit tels que parpaings, briques creuses, agglomérés...

Pour les façades, la teinte des enduits devra être en harmonie avec l'environnement naturel ou bâti.

### 11.4 – TEINTES

Les tons vifs ainsi que les couleurs foncées et blanches sont interdits, sauf éléments de détails. Il est déconseillé d'utiliser des couleurs non locales.

Les menuiseries seront de préférence peintes. L'usage du bois est autorisé partiellement au niveau des pignons, le bardage vertical est privilégié.

### 11.5 – OUVRAGES EN SAILLIE

Les ouvrages en saillie (tels que balcons, perrons, accès, canalisations extérieures, ...) devront rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel.

### 11.6 – CLOTURES

D'une manière générale, les clôtures devront être de la plus grande simplicité, en harmonie avec les façades existantes.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués destinés à être recouverts d'un enduit tels que parpaings, briques creuses, agglomérés...

Les clôtures en haies vives sont conseillées, tout en utilisant de préférence plusieurs essences végétales. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 mètres pour une implantation à 0,50 mètre des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à 2 mètres des limites séparatives.

Les murs pleins sur la totalité du périmètre de la parcelle d'assiette sont interdits. La hauteur limite des murs pleins (mur bahuts) sur voies est fixée à 1,10m.

La hauteur des clôtures de type grille ou grillage ne devra pas excéder 1,50m, sauf pour les équipements techniques ou les équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité différents.

11.3 - ANNEXES

Les annexes bâties seront traitées avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

**ARTICLE AU1.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

**CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION** : 2 places de stationnement exigées par logement

**ARTICLE AU1.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Lors de plantations de haies ou de plantations d'alignements, les espèces végétales suivantes sont préconisées :

- ARBRES TIGES (plus de 15m)

TYPES DE SOLS / ESSENCES LOCALES	Sol argileux humide	Sol argileux sain	Sol léger	Sol acide	Sol calcaire	Sol sec	Sol frais
Erable sycomore ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )	X	XX	X	X	X		
Erable plane ( <i>Acer platanoides</i> )		XX	X		XX		XX
Merisier ( <i>Prunus avium</i> )		XX	XX	X	XX	X	XX
Tilleul des bois ( <i>Tilia cordata</i> )	X	XX	XX	X	XX		XX
Frêne ( <i>Fraxinus excelsior</i> )	X	XX	X	X	XX		XX
Châtaignier ( <i>Castanea sativa</i> )		X	XX	XX		X	XX
Chêne pédonculé ( <i>Quercus robur</i> )	XX	X X	X	X	X		XX
Chêne sessile ( <i>Quercus petraea</i> )		XX	XX	XX	X	XX	X
Hêtre ( <i>Fagus sylvatica</i> )		XX	XX	XX	XX	X	XX
Noyer ( <i>Juglans regia</i> )		XX	XX		XX	X	XX
Aulne ( <i>Alnus glutinosa</i> )	XX		X	X	X		XX
Sorbier des oiseleurs ( <i>Sorbus aucuparia</i> )		XX	XX	XX		X	X
Sorbier domestique ( <i>Sorbus domestica</i> )		XX	X		XX	X	XX
Alisier blanc ( <i>Sorbus aria</i> )		X	XX		XX	XX	
Bouleau ( <i>Betula verrucosa</i> )	X	X	XX	XX		X	XX
Peuplier tremble ( <i>Populus tremula</i> )	XX	XX	X	X	X	XX	

x = espèce végétale recommandée

xx = espèce végétale fortement recommandée

- ARBRES TIGES (moins de 15m), utilisables également en cépées :

TYPES DE SOLS / ESPECES	Sol argileux humide	Sol argileux sain	Sol léger	Sol acide	Sol calcaire	Sol sec	Sol frais
Cerisier de Ste Lucie ( <i>Prunus malaheb</i> )		XX	X		XX	XX	
Charme ( <i>Carpinus betulus</i> )	X	XX		X	XX		XX
Chêne pubescent ( <i>Quercus pubescens</i> )		X	X		XX	XX	X
Erable champêtre ( <i>Acer campestre</i> )		XX	X		XX	X	XX
Néflier ( <i>Mespilus germanica</i> )	X	XX	XX	X		X	XX
Poirier sauvage ( <i>Pyrus pyrastrer</i> )		XX	X	X	XX		XX
Pommier sauvage ( <i>Malus sylvestris</i> )		XX	XX		XX		XX
Saule blanc ( <i>Salix alba</i> )	XX	XX	X	X	XX		XX

x = espèce végétale recommandée

xx = espèce végétale fortement recommandée

- CHOIX DE VEGETAUX POUR HAIES (essences locales):

- ARBUSTES

TYPES DE SOLS / ESSENCES LOCALES	Sol argileux humide	Sol argileux sain	Sol léger	Sol acide	Sol calcaire	Sol sec	Sol frais
Amélanchier ( <i>Amelanchier ovalis</i> )		X	XX		XX	XX	
Bourdaine ( <i>Frangula alnus</i> )	XX	XX	X	XX		X	XX
Buis ( <i>Buxus sempervirens</i> )		XX	XX	X	XX	XX	X
Camérisier à balais ( <i>Lonicera xylosteum</i> )			X	X	XX		XX
Cornouiller sanguin ( <i>Cornus sanguinea</i> )	XX	XX	X	X	XX	X	XX
Cornouiller mâle ( <i>Cornus mas</i> )		XX	X		XX	XX	
Noisetier ( <i>Corylus avellana</i> )	X	XX	XX	X	XX		XX
Framboisier ( <i>Rubus idaeus</i> )		XX	X	XX		X	XX
Genêt à balais ( <i>Cytisus scoparius</i> )		X	XX	XX		XX	
Fusain ( <i>Euonymus europaeus</i> )	X	XX			XX	X	XX
Groseiller sauvage ( <i>Ribes alpinum</i> )	X	XX			XX		XX

Houx ( <i>Ilex aquifolium</i> )		XX	XX	XX		X	XX
Laurier noble ( <i>Laurus nobilis</i> ) Sauf montagne		XX	X		XX	X	XX
Prunellier ( <i>Prunus spinosa</i> )	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX
Sureau noir ( <i>Sambucus nigra</i> )	X	XX	XX	X	XX		XX
Troène ( <i>Ligustrum vulgre</i> )		XX	XX	X	XX	X	XX
Viorne lantane ( <i>Viburnum lantana</i> )		XX	X		XX	XX	XX
Viorne obier ( <i>Viburnum opulus</i> )	XX	X	XX	XX	X	XX	X
Laurier tin ( <i>Viburnum tinus</i> )		XX	X	X	XX	X	XX

x = espèce végétale recommandée

xx = espèce végétale fortement recommandée

- ARBUSTES A FLEURS (à rajouter dans le choix précédent pour les haies en milieu urbain)

TYPES DE SOLS / ESSENCES LOCALES	Sol argileux humide	Sol argileux sain	Sol léger	Sol acide	Sol calcaire	Sol sec	Sol frais
Arbre de Judée ( <i>Cercis siliquastrum</i> )		XX	XX	X	XX	XX	X
Epine vinette de Juliana ( <i>Berberis julianae</i> )		XX	X	X	X	XX	X
<i>Cotoneaster franchetti</i>		XX	X	X	X	X	XX
Cytise ( <i>Laburnum anagyroides</i> )		XX	X		XX	X	XX
Lilas ( <i>Syringa vulgaris</i> )	X	XX	X	X	XX	XX	XX
Seringat ( <i>Philadelphus coronarius</i> )		XX	X	X	X	X	XX
<i>Deutzia</i> (divers hybrides)	X	X		XX	X	X	XX

x = espèce végétale recommandée

xx = espèce végétale fortement recommandée

#### **ARTICLE AU1.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

## ZONE N

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone N regroupe les secteurs à dominante naturelle de la commune.

Elle comprend les secteurs suivants :

- N, secteur correspondant à des zones de risques ou de protection stricte des paysages et des espaces boisés ;
- Nh, secteur correspondant à de l'habitat diffus dans des zones faiblement équipées ;

### **ARTICLE N1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux visés à l'article N2,
- Les dépôts de véhicules ainsi que dépôts de ferrailles ou de matériaux, de combustibles, solides ou liquides, ou de déchets, ainsi que de vieux véhicules hors d'usage,
- Les activités industrielles, artisanales, de commerce et de services,
- Les serres et châssis,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions et lotissement à usage d'habitation,
- Les aires de sports motorisés,
- Les constructions et aménagements à usage de loisirs (camping, parc résidentiel de loisir, village de vacances, résidence de tourisme...),
- Le stationnement de caravanes et mobil home quelle qu'en soit la durée.

### **ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Dans tous les secteurs :
  - La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées, régulièrement édifiées, dans un délai maximum de deux ans à compter du sinistre,
  - Les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt général,

- Les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone,
  - Les constructions et installations nécessaires aux exploitations pastorales et forestières, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- Dans le secteur Nh, sous réserve d'une bonne insertion dans le site :
    - L'aménagement et l'extension des constructions existantes ainsi que leurs annexes à condition qu'ils soient mesurés dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface hors œuvre brute, qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et de ne pas créer de second logement ;
    - Les annexes seront à proximité des constructions d'habitation existantes.

### **ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - ACCES**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.



### 3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

## **ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 4.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution.

### 4.2 - ASSAINISSEMENT

#### *1 - Eaux usées :*

L'assainissement individuel est autorisé par la mairie à condition que les dispositifs de traitement soient conformes aux prescriptions en vigueur données par la carte d'aptitude des sols (voir annexes sanitaires) et qu'ils soient soumis à l'avis du maître d'ouvrage.

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être raccordé au réseau le cas échéant.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié et à l'instauration d'une convention de rejet avec le maître d'ouvrage du réseau.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

#### *2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****6.1 - CAS GENERAL**

Les annexes doivent être implanté à proximité immédiate des constructions existantes.

Les autres constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 20 mètres de l'axe de la route départementale N°15.

**ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

**ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

*Définition de la hauteur* : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

Dans le secteur Nh, la hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 7 mètres, soit R+1.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public.

## **ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

En dérogation à ce qui suit, l'architecture contemporaine sera admise au cas par cas après examen de chaque projet de construction.

### **11.1 - TOITURES**

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les toitures doivent être de couleur tuile rouge de surface courbe.

Leur pente sera comprise entre 30 et 35%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public, aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

### **11.2 – FAÇADES**

Pour les façades, la teinte des enduits devra être en harmonie avec l'environnement naturel ou bâti. Les tons vifs, ainsi que les couleurs foncées et blanches sont interdits, sauf éléments de détails.

### **11.3 - ANNEXES**

Les annexes bâties seront traitées avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

## **ARTICLE N12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## ZONE A

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune.

### **ARTICLE A1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles, les décharges et les dépôts de gravas,
- Toutes constructions affectées aux activités industrielles, artisanales, de commerce et de services,
- La construction de maisons d'habitation réalisées individuellement ou en opération groupée,
- La transformation de locaux existants en établissements industriels ou commerciaux non liés à une activité agricole,
- Le stationnement, quelque soit la durée, de caravanes, de mobil home, hors terrain aménagé,
- Les terrains de camping-caravaning, excepté ceux visés à l'article A2,
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux visés à l'article A2.

### **ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole :

Les bâtiments techniques (serres, silos, locaux de transformation, bâtiment de stockage, bâtiment d'élevage,...) sous réserve du respect de leurs réglementations spécifiques,

Les bâtiments destinés au logement de personnes travaillant sur l'exploitation agricole à condition qu'ils soient justifiés par une présence permanente et rapprochée du centre d'exploitation. L'habitation sera implantée à proximité immédiates des bâtiments techniques sauf impossibilité foncière ou technique dûment justifiée.

Les constructions et installations directement liées aux activités agricoles de diversification et à l'agrotourisme (accueil touristique local pour la vente ou la transformation de produits issus de l'activité, camping à la ferme, à condition :

Qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants, sauf impossibilité foncière et technique dûment justifiée,

Qu'elles soient intégrées à leur environnement,

Que l'activité de diversification soit accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation.

- L'implantation d'éoliennes,
- La construction, sans fondations, d'abris simples et démontables pour animaux, non liés à une activité agricole, à condition qu'il ne porte pas atteinte à l'activité agricole et qu'il soit intégré à l'environnement,
- Les constructions annexes liées à l'habitation de l'exploitant (garages, abris,...) à condition d'être sur la même parcelle que la maison d'habitation existante et d'être en harmonie avec l'existant,
- Les piscines constituant une annexe à un bâtiment d'habitation ou à une activité d'accueil à la ferme,
- Les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone,
- Le changement de destination des anciens bâtiments agricoles présentant un caractère architectural et patrimonial, dont il reste l'essentiel des murs porteurs, à condition que ces anciens bâtiments agricoles figurent sur la liste annexée au présent règlement, et que ce changement de destination soit conforme aux dispositions de l'article L111.3 du code de l'urbanisme et ne porte pas atteinte à l'activité agricole et aux paysages,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment, régulièrement édifié, détruit par un sinistre.

### **ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - ACCES**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

### 3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

## **ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 4.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution.

### 4.2 - ASSAINISSEMENT

#### *1 - Eaux usées :*

L'assainissement individuel est autorisé par la mairie à condition que les dispositifs de traitement soient conformes aux prescriptions en vigueur données par la carte d'aptitude des sols (voir annexes sanitaires) et qu'ils soient soumis à l'avis du maître d'ouvrage.

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être raccordé au réseau le cas échéant.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié et à l'instauration d'une convention de rejet avec le maître d'ouvrage du réseau.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

## *2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **6.1 - CAS GENERAL**

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la chaussée au moins égale à 10 mètres de l'axe des voies.

Les constructions destinées à l'habitat doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la route départementale N°15.

Les autres constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe de la route départementale N°15.

#### **6.2 - EXCEPTIONS**

Des implantations différentes pourront être autorisées pour l'extension de construction sur une unité foncière déjà bâtie.

### **ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

**ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

**ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

**ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

*Définition de la hauteur* : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas dépasser 7 mètres, soit R+1.

La hauteur d'une construction à usage agricole ne doit pas dépasser 12 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public.

**ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

En dérogation à ce qui suit, l'architecture contemporaine sera admise au cas par cas après examen de chaque projet de construction.

**11.1 - TOITURES**

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les toitures doivent être de couleur tuile rouge de surface courbe.

Leur pente sera comprise entre 30 et 35%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public, aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

**11.2 – FAÇADES**



Pour les façades, la teinte des enduits devra être en harmonie avec l'environnement naturel ou bâti. Les tons vifs, ainsi que les couleurs foncées et blanches sont interdits, sauf éléments de détails.

### 11.3 - ANNEXES

Les annexes bâties seront traitées avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

#### **ARTICLE A12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### **ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.