

**COMMUNE DE VILLEFORT**  
**(48800)**  
**Département de la Lozère**



---

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **5. REGLEMENT**



### ***Urbanisme et Territoires***

*1 ter, boulevard du Soubeyran - 48 000 Mende*  
*Tél. : 04 66 31 90 97 E-mail : [urbamende@yahoo.fr](mailto:urbamende@yahoo.fr)*

*17, boulevard Louis Blanc – 34 000 Montpellier*  
*Tél. : 04 67 41 05 59 E-mail : [urbanisme\\_territoires@yahoo.fr](mailto:urbanisme_territoires@yahoo.fr)*

**TITRE I**

**DISPOSITIONS GENERALES**

## **Article 1**

### **Champ d'application territorial**

Le présent règlement a vocation à s'appliquer à l'ensemble du territoire de la commune de Villefort, en vertu de l'article L123-1, alinéa 4 du Code de l'Urbanisme. Il concerne toutes les utilisations et occupations du sol communal, qu'elles soient soumises ou non à décision.

## **Article 2**

### **Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols**

I - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur ainsi qu'aux dispositions réglementaires du Titre Ier du Livre Ier du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, demeurent applicables les dispositions des articles R111-2, R111-3-2, R111-4, R111-14-2, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme, dites d'ordre publiques.

II - Sont également applicables sur le territoire communal de Villefort :

- les conditions générales d'utilisation du sol édictées par les articles L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme,
- les dispositions des articles L145-1 à L145-9 du Code de l'Urbanisme, issus de la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne et notamment les dispositions de l'article L145-5 rendant inconstructibles, sauf exceptions prévues audit article, les parties naturelles des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à 1000 hectares, sur une distance de 300 mètres à compter de la rive,
- les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau, du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée-Corse,

- les dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages, modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 portant diverses dispositions en matière d'urbanisme et de construction,
- les périmètres spéciaux visés à l'article R123-13 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'utilisation et l'occupation des sols et qui sont rapportés, à titre informatif, sur les documents graphiques,
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui sont mentionnées dans les annexes du plan local d'urbanisme,
- les zones interdites au stationnement des caravanes et à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des articles R443-9 et R443-9-1 du Code de l'Urbanisme,
- les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur,
- les dispositions du Titre Ier du Livre V du Code de l'Environnement relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

### **Article 3**

#### **Division du territoire en zones**

I - Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en **zones urbaines** (zones U), **zones à urbaniser** (zones AU), **zones agricoles** (zones A) et en **zones naturelles et forestières** (zones N), dont la délimitation figure aux documents graphiques annexés au présent règlement.

#### **1- Les zones urbaines**

Elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés de la commune et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **La zone Ua** correspond au centre historique de la commune (bâti ancien, assez dense et serré). Ce secteur a vocation principale d'habitat mais reçoit également les activités nécessaires à la vie sociale (commerces et services, équipements publics). Elle est repérée aux documents graphiques par l'indicatif Ua.

▪ **La zone Ub** correspond aux quartiers plus récents de la commune où les constructions sont implantées sous forme discontinue. Ces terrains sont destinés à recevoir principalement de l'habitat individuel ou collectif, isolé ou groupé. Ils peuvent également accueillir des activités annexes comme des commerces, des services et des équipements publics. Elle est repérée aux documents graphiques par l'indicatif Ub.

Elle comprend **les secteurs Uby** dans lesquels l'assainissement des constructions est assuré par un dispositif individuel. Ils sont repérés aux documents graphiques par l'indicatif Uby.

▪ **La zone Ue** correspond aux secteurs d'activités économiques commerciales, artisanales et de services. Elle est repérée aux documents graphiques par l'indicatif Ue.

▪ **La zone Ut** correspond aux secteurs accueillant des équipements à vocation touristique, sportive et de loisirs. Elle est repérée aux documents graphiques par l'indicatif Ut.

Elle comprend **les secteurs Ut1** réservés aux équipements sportifs et repérés aux documents graphiques par l'indicatif Ut1.

## **2- Les zones à urbaniser**

Les zones à urbaniser correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation après réalisation des équipements de viabilité.

▪ **La zone AU** correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat mais qui peuvent également recevoir les activités nécessaires à la vie sociale (commerces et services, ainsi que des équipements publics). Elle est repérée aux documents graphiques par l'indicatif AU.

Elle comprend **les secteurs AUc**, dans lesquels l'urbanisation devra se réaliser exclusivement sous forme d'opération d'ensemble à vocation principale d'habitat (lotissement, opération groupée, association foncière urbaine). Ils sont repérés aux documents graphiques par l'indicatif AUc.

▪ **La zone AUe** correspond aux espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités économiques commerciales, artisanales et de services. Elle est repérée aux documents graphiques par l'indicatif AUe.

### **3- Les zones agricoles**

Les zones agricoles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

▪ **La zone A** correspond aux espaces agricoles à protéger de l'urbanisation pour leur valeur économique et environnementale. Elle est repérée aux documents graphiques par l'indicatif A.

### **4- Les zones naturelles et forestières**

Les zones naturelles et forestières correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

▪ **La zone N** recouvre les espaces naturels et forestiers de la commune à protéger de toute urbanisation en raison essentiellement de la qualité des sites et des paysages qui les composent. Elle est repérée aux documents graphiques par l'indicatif N.

Elle comprend :

- **le secteur Ni**, qui correspond à un secteur situé le long de la rivière de la Palhères inconstructible en tant qu'il est soumis à de forts risques d'inondations. Il est repéré aux documents graphiques par l'indicatif Ni.

- **le secteur Nc** qui désigne l'emprise du cimetière municipal. Il est repéré aux documents graphiques par l'indicatif Nc.

**Tableau récapitulatif de la vocation des zones**

<b>ZONES DU PLU</b>	<b>VOCATION DES ZONES</b>
<b>Zones U</b>	<b>Zones urbaines</b>
Ua	Habitat, centre ancien
Ub Uby	Habitat, extensions pavillonnaires Assainissement autonome
Ue	Activités économiques
Ut Ut1	Tourisme, activités sportives, loisirs Equipements sportifs
<b>Zones AU</b>	<b>Zones à urbaniser</b>
AU AUc	Habitat Habitat maîtrisé (opération d'ensemble)
AUe	Activités économiques
<b>Zones A</b>	<b>Zones agricoles</b>
A	Agriculture
<b>Zones N</b>	<b>Zones naturelles et forestières</b>
N Ni Nc	Zone naturelle et forestière à protéger Zone inondable Cimetière municipal

Il - Sur les documents graphiques apparaissent en outre les emplacements réservés. Il s'agit d'emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts que la commune projette d'entreprendre. Ils sont figurés sur les documents graphiques par un quadrillage noir identifié par un numéro.

## **Article 4**

### **Adaptations mineures**

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation.

Seules des adaptations mineures peuvent être accordées, par décision motivée, dès lors qu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, par la configuration des parcelles ou par le caractère des constructions avoisinantes. Aucun autre motif n'est admis. Seuls les articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures.

## **Article 5**

### **Rappels réglementaires**

Les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.

Les installations et travaux divers définis à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.

Dans les espaces boisés classés (Ebc) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R130-1 du Code de l'Urbanisme.



Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

Le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois dans l'année ainsi que l'aménagement de terrains de camping et de caravaning sont soumis à autorisation.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'alinéa 7 de l'article L123-1 et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

L'aménagement de parcs résidentiels de loisirs est soumis à autorisation.

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des servitudes d'utilité publique est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.

## **Article 6**

### **Equipements publics et ouvrages techniques**

Les ouvrages publics, les installations d'intérêt général, les bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, de loisirs, sportifs, culturels, cultuels, les équipements d'infrastructure et les logements construits pour nécessité de service (uniquement pour les équipements cités au présent article) ne sont pas assujettis aux coefficients d'emprise au sol et d'occupation des sols, et aux caractéristiques des terrains définis sur la zone où ils s'implantent.

Les installations ou ouvrages techniques nécessaires à la desserte ou à la distribution des constructions (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, abris d'arrêts de transport collectif, ...) ne sont pas assujettis aux règles définies par les articles 5 à 14 de chacune des zones du présent règlement.

## **Article 7**

### **Reconstruction à l'identique, restauration**

Sont admises, dans les conditions déterminées à l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique sans changement de destination d'un bâtiment détruit par un sinistre sous réserve que la construction initiale ait été régulièrement édifiée, ainsi que la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs dès lors qu'elle est justifiée par son intérêt architectural ou patrimonial.

## **Article 8**

### **Stationnement des véhicules**

L'article 46 de la loi n°98-657 du 29 juillet 1998 modifie l'article L123-2-1 du Code de l'Urbanisme en introduisant une disposition permettant aux PLU de ne pas imposer la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Le décret n°99-266 du 1er avril 1999 limite les obligations en matière de nombre de places de stationnement. Il modifie les articles R111-4 et R123-21 du Code de l'Urbanisme. L'article R111-4 précise que le permis de construire peut être refusé en cas d'absence de places de stationnement.

Au terme du nouveau décret, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, y compris dans les zones d'aménagement concerté (ZAC).

L'article R123-21 concerne le règlement du PLU et édicte des prescriptions relatives aux obligations imposées en matière de stationnement.

Ces obligations ne sont pas applicables aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, pour des motifs techniques ou tenant à l'architecture ou à l'urbanisme, le pétitionnaire peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes énoncées par l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme.

Cette obligation peut également être acquittée par la réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat, à moins de 300 mètres de la construction pour laquelle ces places sont nécessaires.

Ces solutions de remplacement ne sont admises qu'à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant la construction ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation, ou de susciter un stationnement excessif sur les voies publiques.

**TITRE II**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE I - ZONE Ua

### **Caractère de la zone**

La zone Ua correspond au centre historique de la commune où les constructions ont une densité forte et sont disposées en ordre continu avec une implantation préférentielle à l'alignement. Elle a vocation principale d'habitat mais peut également recevoir des commerces, services et équipements.

Les constructions peuvent être réalisées individuellement ou dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissement, opération groupée, association foncière urbaine) à vocation principale d'habitat.

Dans cette zone, sera recherchée une mise en valeur du patrimoine architectural.

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

#### **Article Ua 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux,
2. les bâtiments agricoles et d'élevage,
3. les constructions et installations classées ou non qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,
4. les terrains de camping et de caravanage,
5. le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée,
6. les installations et travaux divers définis à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux admis à l'article Ua 2 ci-après,
7. les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
8. l'ouverture de mines et carrières,
9. les parcs éoliens.

## **Article Ua 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les installations classées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
2. les installations et travaux divers suivants, dans les conditions fixées à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme :
  - les aires de stationnement ouvertes au public,
  - les exhaussements et affouillements du sol.

<b>SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>
---

## **Article Ua 3 : Accès et voirie**

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée carrossable et ouverte à la circulation générale, que cet accès soit assuré directement ou par le biais d'un passage aménagé sur le fonds voisin (servitude de passage). Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès (notamment en matière de visibilité).

L'accès ne doit pas rendre plus difficile la circulation publique automobile ou piétonne ou l'utilisation des matériels de lutte contre les incendies.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et des services publics de faire aisément demi-tour.

#### **Article Ua 4 : Desserte par les réseaux**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

##### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit obligatoirement être raccordée au réseau public par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

##### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

##### Eaux pluviales

Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

##### Electricité et télécommunications

Pour les constructions nouvelles, les réseaux d'alimentation en énergie électrique et de télécommunication seront établis en souterrain, sur le domaine public comme sur les parcelles privées.

Pour l'aménagement d'un immeuble existant ou pour les constructions neuves adjacentes à un bâtiment existant, les réseaux d'alimentation en énergie électrique et de télécommunication pourront être réalisés par des câbles posés sur la façade. Ils devront emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

#### **Article Ua 5 : Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

### **Article Ua 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, de façon à conserver ou créer un front bâti continu le long de la voie.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale notamment due à la topographie ou à la configuration des parcelles, les constructions pourront s'implanter en retrait, sous réserve qu'un mur de clôture soit édifié à l'alignement de manière à rétablir un ordre continu de limite. Ces murs feront l'objet d'un traitement en maçonnerie enduite ou en pierre en harmonie avec les éléments des propriétés voisines dont ils assurent la continuité. La hauteur des murs de clôture ne pourra excéder 2 mètres.

### **Article Ua 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Le choix de l'implantation des constructions doit être adapté à l'implantation des bâtiments voisins avec l'objectif de conserver le caractère dominant du bâti central.

Les constructions seront implantées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre. Une implantation avec un recul minimum de 2 mètres pourra être autorisée, sous réserve que la continuité bâtie sur rue ou place soit assurée par un mur de clôture d'une hauteur maximale de 2 mètres ou d'un mur et d'une grille n'excédant pas cette hauteur. Ces murs feront l'objet d'un traitement en maçonnerie enduite ou en pierre en harmonie avec les éléments des propriétés voisines dont ils assurent la continuité.

### **Article Ua 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Le choix de l'implantation des bâtiments sur le même terrain doit être établi dans un souci de composition harmonieuse des volumes et d'une bonne organisation de l'espace libre.



Une distance d'un minimum de 4 mètres doit être respectée entre l'implantation de deux bâtiments non contigus sur une même propriété, à l'exception des annexes et dépendances.

### **Article Ua 9 : Emprise au sol**

Sans objet.

### **Article Ua 10 : Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est calculée à partir du sol naturel existant avant tous travaux de terrassement, d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet. En sont exclus, les ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres superstructures.

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+3, soit 4 niveaux maximum.

### **Article Ua 11 : Aspect extérieur des constructions**

#### **1/ Dispositions générales**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur dans lequel elles sont implantées.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la commune, ni à l'harmonie des paysages.

## 2/ Les toitures

La pente des toitures doit respecter un minimum de 40°, de manière à favoriser un bon écoulement des eaux pluviales et à éviter un fort enneigement des toitures.

## 3/ Les couleurs

La monochromie des façades devra s'harmoniser avec les teintes naturelles du site et du bâti existant environnant. Sont interdites les façades et clôtures de couleur vive ou criarde.

## 4/ Les ouvertures

Les fenêtres seront de forme rectangulaire, le côté le plus long étant vertical.

## 5/ Les clôtures

Les éventuelles clôtures et les murs de maçonnerie admis devront s'harmoniser avec les constructions auxquelles ils se rapportent et le bâti existant.

## 6/ Les enseignes

L'ensemble des enseignes devra respecter les dispositions réglementaires relatives à la publicité et aux enseignes visibles des voies ouvertes à la circulation publique.

Les enseignes seront appliquées sur la façade du bâtiment et devront s'intégrer harmonieusement dans le rythme des façades.

## **Article Ua 12 : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Les bâtiments publics devront prévoir des emplacements pour les deux-roues.

## **Article Ua 13 : Espaces libres et plantations**

Sans objet.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article Ua 14 : Coefficient d'Occupation des Sols**

Le COS est fixé à 1.

## CHAPITRE II - ZONE Ub

### **Caractère de la zone**

La zone Ub est une zone d'extension pavillonnaire de densité faible à moyenne qui correspond au développement récent de l'urbanisation. Les constructions sont édifiées en ordre discontinu. Elle a vocation à recevoir des habitations individuelles ou collectives, isolées ou groupées mais peut également accueillir les activités nécessaires à la vie urbaine (commerces, services, équipements).

Ces constructions peuvent être réalisées individuellement ou dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissement, opération groupée, association foncière urbaine) à vocation principale d'habitat.

Elle comprend les secteurs Uby dans lesquels les constructions doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome.

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

#### **Article Ub 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux,
2. les bâtiments agricoles et d'élevage,
3. les constructions et installations classées ou non qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,
4. les terrains de camping et de caravanage,
5. le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée,
6. les installations et travaux divers définis à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux admis à l'article Ub 2 ci-après,
7. les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
8. l'ouverture de mines et carrières,
9. les parcs éoliens.

## **Article Ub 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les installations classées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
2. les installations et travaux divers suivants, dans les conditions fixées à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme :
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules,
  - les exhaussements et affouillements du sol.

<b>SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>
---

## **Article Ub 3 : Accès et voirie**

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée carrossable et ouverte à la circulation générale, que cet accès soit assuré directement ou par le biais d'un passage aménagé sur le fonds voisin (servitude de passage). Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès (notamment en matière de visibilité).

L'accès ne doit pas rendre plus difficile la circulation publique automobile ou piétonne ou l'utilisation des matériels de lutte contre les incendies.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et des services publics de faire aisément demi-tour.

#### **Article Ub 4 : Desserte par les réseaux**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

##### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit obligatoirement être raccordée au réseau public par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

##### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans les secteurs Uby, les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

##### Eaux pluviales

Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur.

En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser, à sa charge, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

##### Electricité et télécommunications

Dans la mesure du possible, pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'alimentation en énergie électrique et de télécommunication seront établis en souterrain, sur le domaine public comme sur les parcelles privées.

En cas contraire, les raccordements doivent être effectués le plus discrètement possible.

Les réseaux établis dans le périmètre d'opérations d'ensemble seront obligatoirement réalisés en souterrain par les lotisseurs ou promoteurs.

### **Article Ub 5 : Caractéristiques des terrains**

Dans les secteurs Uby, les terrains doivent disposer d'une surface suffisante permettant, en fonction de la nature du sol et du sous-sol, de réaliser un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

### **Article Ub 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le choix de l'implantation du projet doit être adapté à l'implantation des bâtiments voisins existants et respecter le caractère dominant du quartier.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à créer ou à modifier ou selon un retrait minimal de 5 mètres à partir de l'alignement.

### **Article Ub 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que les constructions ne jouxtent la limite séparative du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L = H/2 \geq 3 \text{ m}$ ).

Toutefois, une implantation en limite parcellaire pourra être admise pour les bâtiments et parties de bâtiments n'excédant pas une hauteur totale de 3,50 mètres.

Pour les opérations d'ensemble, des implantations différentes pourront être admises dans la mesure où elles permettent d'affirmer une composition urbaine intéressante. La distance des bâtiments par rapport aux limites parcellaires ne pourra toutefois pas être inférieure à 2 mètres.

### **Article Ub 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Le choix de l'implantation des bâtiments sur le même terrain doit être établi dans un souci de composition harmonieuse des volumes et d'une bonne organisation de l'espace libre.

Une distance d'un minimum de 4 mètres doit être respectée entre l'implantation de deux bâtiments non contigus sur une même propriété, à l'exception des annexes et dépendances.

### **Article Ub 9 : Emprise au sol**

Sans objet.

### **Article Ub 10 : Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est calculée à partir du sol naturel existant avant tous travaux de terrassement, d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet.

En sont exclus, les ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres superstructures.

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+2, soit 3 niveaux maximum.

### **Article Ub 11 : Aspect extérieur**

#### **1/ Dispositions générales**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur dans lequel elles sont implantées.

Une architecture de facture moderne de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la commune, ni à l'harmonie des paysages.

## 2/ Les toitures

La pente des toitures doit respecter un minimum de 40°, de manière à favoriser un bon écoulement des eaux pluviales et à éviter un fort enneigement des toitures.

## 3/ Les couleurs

La monochromie des façades devra s'harmoniser avec les teintes naturelles du site et du bâti existant environnant. Sont interdites les façades et clôtures de couleur vive ou criarde.

## 4/ Les clôtures

Les styles et les matériaux des clôtures devront s'harmoniser avec ceux des façades des constructions voisines et le paysage environnant.

Les clôtures sur rue seront constituées d'un muret bahut dont la hauteur maximale au sol ne peut excéder 1 mètre. Le muret, s'il n'est pas réalisé en pierres, doit être recouvert par un crépi ou un enduit harmonisé avec les façades de la construction. Il peut être surmonté d'un grillage vertical, dont la hauteur maximale ne peut excéder 1 mètre. L'ensemble muret/grillage ne peut excéder une hauteur au sol de 2 mètres. Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale. Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

## 5/ Les ouvertures

Les fenêtres seront de forme rectangulaire, le côté le plus long étant vertical.

## 6/ Les enseignes

L'ensemble des enseignes devra respecter les dispositions réglementaires relatives à la publicité et aux enseignes visibles des voies ouvertes à la circulation publique.

Les enseignes seront appliquées sur la façade du bâtiment et devront s'intégrer harmonieusement dans le rythme des façades.

## **Article Ub 12 : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m<sup>2</sup> par véhicule, comprenant les accès et les aires de manoeuvre.

Il est notamment exigé :

▪ Pour les constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logement, qu'elles soient situées dans un garage ou à l'air libre,

▪ Pour les constructions à usage de commerce :

1 place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de vente,

▪ Pour les constructions à usage hôtelier :

1 place de stationnement par chambre,

▪ Pour les constructions à usage de restauration et d'accueil du public (salles de réunions, salles de spectacles, ...) :

un nombre de places de stationnement au moins égal au quart de la capacité d'accueil de l'établissement,

▪ Pour les constructions à usage de bureaux, de services et de professions libérales :

1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.

▪ Pour les constructions à usage d'équipements collectifs et publics :

une surface affectée au stationnement au moins égale au quart de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement. Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **Article Ub 13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces libres des parcelles privatives devront être aménagés et plantés.

Les groupements d'habitations devront être organisés de façon à comporter des espaces communs de détente et petits espaces de proximité, plantés et aménagés, bien localisés et adaptés à la taille de l'opération. La superficie minimale de ces espaces devra être au moins égale à 10 % de la surface du terrain.

En tout état de cause, les plantations réalisées seront d'essence locale et leur choix et mode d'implantation seront adaptés à la végétation locale et à la constitution du paysage environnant.

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

### **Article Ub 14 : Coefficient d'Occupation des Sols**

Le COS est fixé à 0,75.

## CHAPITRE III - ZONE Ue

### **Caractère de la zone**

Cette zone comprend des terrains à vocation d'activités économiques commerciales, artisanales et de services, incompatibles avec la proximité d'habitations.

Les constructions peuvent être réalisées individuellement ou dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements, opérations groupées, association foncière urbaine) à usage d'activités.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### **Article Ue 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à usage d'habitation autres que celles admises sous conditions à l'article Ue 2 ci-après,
2. les constructions à usage industriel,
3. les bâtiments agricoles et d'élevage,
4. les terrains de camping et de caravanage,
5. le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée,
6. les installations et travaux divers définis à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux admis à l'article Ue 2 ci-après,
7. les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
8. l'ouverture de mines et carrières,
9. les parcs éoliens.

## **Article Ue 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises par le présent article et sous réserve qu'elles soient réalisées simultanément ou ultérieurement à ces activités et sur le même terrain. En tout état de cause, la surface affectée à l'habitation ne pourra excéder la surface affectée à l'activité.

2. les installations et travaux divers suivants, dans les conditions fixées à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme :

- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules,
- les exhaussements et affouillements du sol.

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

### **Article Ue 3 : Accès et voirie**

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée carrossable et ouverte à la circulation générale, que cet accès soit assuré directement ou par le biais d'un passage aménagé sur le fonds voisin (servitude de passage). Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès (notamment en matière de visibilité).

L'accès ne doit pas rendre plus difficile la circulation publique automobile ou piétonne ou l'utilisation des matériels de lutte contre les incendies.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et des services publics de faire aisément demi-tour.

#### **Article Ue 4 : Desserte par les réseaux**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

##### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

##### Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

##### Eaux pluviales

Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur.

En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser, à sa charge, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

##### Electricité et télécommunications

Dans la mesure du possible, les réseaux d'alimentation en énergie électrique et de télécommunication seront établis en souterrain sur les parcelles privées comme sur le domaine public.

En cas contraire, les raccordements doivent être effectués le plus discrètement possible.

Les réseaux établis dans le périmètre d'opérations d'ensemble seront obligatoirement réalisés en souterrain par les lotisseurs ou promoteurs.

### **Article Ue 5 : Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

### **Article Ue 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres à partir de l'alignement.

### **Article Ue 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que les constructions ne jouxtent la limite séparative du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L = H/2 \geq 3 \text{ m}$ ).

En bordure des autres zones excepté la zone AUe, les constructions à usage d'activités et les installations classées pour la protection de l'environnement doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

### **Article Ue 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

### **Article Ue 9 : Emprise au sol**

Sans objet.

### **Article Ue 10 : Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux de terrassement, d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet.

En sont exclus, les ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres superstructures.

En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur sera prise du terrain naturel le plus bas.

Pour les constructions à usage d'activités :

La hauteur des constructions sera liée aux nécessités de fonctionnement des activités sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 10 mètres au faîtage et sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Pour les autres constructions :

La hauteur des constructions est limitée à R+2, soit 3 niveaux maximum.

**Article Ue 11 : Aspect extérieur**

1/ Dispositions générales

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur dans lequel elles sont implantées.

Une architecture de facture moderne de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la commune, ni à l'harmonie des paysages.



Les dépôts seront réalisés de préférence à l'arrière des bâtiments. A défaut, toutes mesures seront prises pour favoriser leur intégration (plantations, clôtures...).

## 2/ Les toitures

La pente des toitures doit respecter un minimum de 40°, de manière à favoriser un bon écoulement des eaux pluviales et à éviter un fort enneigement des toitures.

## 3/ Les enseignes

L'ensemble des enseignes devra respecter les dispositions réglementaires relatives à la publicité et aux enseignes visibles des voies ouvertes à la circulation publique.

## **Article Ue 12 : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m<sup>2</sup> par véhicule, comprenant les accès et les aires de manoeuvre.

Il est notamment exigé :

▪ Pour les constructions à usage de commerce :

1 place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de vente,

▪ Pour les constructions à usage d'entrepôts commerciaux, de bureaux, de services et de professions libérales :

1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement,

▪ Pour les constructions à usage d'habitation d'accompagnement :

2 places de stationnement par logement, qu'elles soient situées ou non dans un garage,

▪ Pour les constructions à usage de restauration et d'accueil du public (salles de réunions, salles de spectacles, ...) :

un nombre de places de stationnement au moins égal au quart de la capacité d'accueil de l'établissement,

▪ Pour les constructions à usage hôtelier :

1 place de stationnement par chambre,

▪ Pour les constructions à usage d'équipements collectifs et publics :

une surface affectée au stationnement au moins égale au quart de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement. Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

**Article Ue 13 : Espaces libres et plantations**

Des plantations d'alignements devront être prévues pour masquer les dépôts de matériaux.

Des bouquets d'arbres de volume adapté seront plantés devant les bâtiments de grandes dimensions afin d'atténuer leur échelle par des coupures vertes.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre pour deux emplacements.

En tout état de cause, les plantations réalisées seront d'essence locale et leur choix et mode d'implantation seront adaptés à la végétation locale et à la constitution du paysage environnant.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article Ue 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Le COS est fixé à 0,75.

En aucun cas, la surface hors œuvre nette affectée à l'habitation ne pourra être supérieure à celle réservée à l'activité à laquelle elle se rapporte.

## CHAPITRE IV – ZONE Ut

### ***Caractère de la zone***

La zone Ut correspond aux secteurs accueillant des équipements à vocation touristique, sportive et/ou de loisirs.

Elle comprend les secteurs Ut1 ayant vocation à accueillir des équipements sportifs (stade, terrains de tennis, gymnase, ...).

### **SECTION 1 : NATURE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL**

#### **Article Ut 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

1. les constructions à usage d'habitation, excepté celles admises sous conditions à l'article Ut 2 ci-dessous,
2. les constructions à usage industriel, commercial, artisanal et de services,
3. les bâtiments agricoles et d'élevage,
4. les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit leur régime,
5. le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée,
6. les installations et travaux divers définis à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux admis à l'article Ut 2 ci-après,
7. les habitations légères de loisirs,
8. l'ouverture de mines et carrières,
9. les parcs éoliens.

#### **Article Ut 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises par le présent article et sous

réserve qu'elles soient réalisées simultanément ou ultérieurement à ces activités et sur le même terrain. En tout état de cause, la surface affectée à l'habitation ne pourra excéder la surface affectée à l'activité.

2. les installations et travaux divers suivants, dans les conditions fixées à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme :

- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les parcs, aires de jeux et de sports ouverts au public,
- les exhaussements et affouillements de terrains nécessaires aux occupations et utilisations admises par le présent article.

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

### **Article Ut 3 : Accès et voiries**

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée carrossable et ouverte à la circulation générale, que cet accès soit assuré directement ou par le biais d'un passage aménagé sur le fonds voisin (servitude de passage). Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès (notamment en matière de visibilité).

L'accès ne doit pas rendre plus difficile la circulation publique automobile ou piétonne ou l'utilisation des matériels de lutte contre les incendies.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

### **Article Ut 4 : Desserte par les réseaux publics**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

### Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

### Eaux pluviales

Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur.

En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser, à sa charge, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

### Electricité et télécommunications

Dans la mesure du possible, les réseaux d'alimentation en énergie électrique et de télécommunication seront établis en souterrain sur les parcelles privées comme sur le domaine public.

En cas contraire, les raccordements doivent être effectués le plus discrètement possible.

### **Article Ut 5 : Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

### **Article Ut 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions seront implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à créer ou à modifier, soit selon un retrait minimal de 5 mètres à compter de l'alignement.

### **Article Ut 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que les constructions ne jouxtent la limite séparative du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L = H/2 \geq 3 \text{ m}$ ).

### **Article Ut 8 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Une distance minimale de 4 mètres doit être respectée entre l'implantation de deux bâtiments non contigus sur une même propriété, à l'exception des annexes.

### **Article Ut 9 : Emprise au sol**

Sans objet.

### **Article Ut 10 : Hauteur maximale**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux de terrassement, d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet.

En sont exclus, les ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres superstructures.

En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur au faîtage sera prise du terrain naturel le plus bas.

La hauteur des constructions sera liée aux nécessités de fonctionnement des activités sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 10 mètres au faîtage et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage naturel et urbain environnant.

## **Article Ut 11 : Aspect extérieur**

### **1/ Dispositions générales**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur dans lequel elles sont implantées.

Une architecture de facture moderne de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la commune, ni à l'harmonie des paysages.

### **2/ Les couleurs**

Les couleurs des constructions devront s'harmoniser avec les teintes naturelles du site et du bâti existant environnant. Sont interdites les façades et clôtures de couleur vive ou criarde.

## **Article Ut 12 : Stationnement des véhicules**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m<sup>2</sup> par véhicule, comprenant les accès et les aires de manoeuvre.

Il sera notamment exigé :

▪ Pour le camping :

1 place de stationnement par emplacement,

▪ Pour les constructions à usage d'hôtellerie :

1 place de stationnement par chambre,

▪ Pour les constructions à usage de restauration :

un nombre de places de stationnement au moins égal au quart de la capacité d'accueil de l'établissement,

▪ Pour les constructions à usage d'habitation d'accompagnement :

1 place de stationnement par logement.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **Article Ut 13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces libres devront être aménagés en espaces verts et plantés.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre pour trois emplacements.

En tout état de cause, les plantations réalisées seront d'essence locale et leur choix et mode d'implantation seront adaptés à la végétation locale et à la constitution du paysage environnant.

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

### **Article Ut 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Le COS est fixé à 0,75.

En aucun cas, la surface hors œuvre nette affectée à l'habitation ne pourra être supérieure à celle réservée à l'activité à laquelle elle se rapporte.



**TITRE III**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## CHAPITRE I - ZONE AU

### **Caractère de la zone**

La zone AU est une zone destinée à l'urbanisation ultérieure de la commune. Peu ou pas équipés, les terrains sont destinés principalement à l'habitation mais peuvent également recevoir les activités nécessaires à la vie urbaine (commerces, services, équipements).

Les constructions seront réalisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements de viabilité des terrains, excepté dans les secteurs AUc dans lesquels l'urbanisation devra se réaliser exclusivement sous forme d'opération d'ensemble (lotissement, opération groupée, association foncière urbaine) à vocation principale d'habitat.

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

#### **Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux,
2. les bâtiments agricoles et d'élevage,
3. les constructions et installations classées ou non qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,
4. les terrains de camping et de caravanage,
5. le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée,
6. les installations et travaux divers définis à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux admis à l'article AU 2 ci-après,
7. les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
8. l'ouverture de mines et carrières,
9. les parcs éoliens.

## **Article AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les installations classées pour la protection de l'environnement dès lors qu'elles sont liées aux activités autorisées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
2. les installations et travaux divers suivants, dans les conditions fixées à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme :
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - les aires de stationnement ouvertes au public,
  - les exhaussements et affouillements du sol.

En secteur AUc :

Les constructions devront impérativement être réalisées sous forme d'opération d'ensemble à vocation principale d'habitat, comportant un plan d'aménagement du secteur.

Les opérations devront couvrir la totalité du secteur concerné, mais pourront être réalisées par tranches fonctionnelles.

<b>SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>
---

## **Article AU 3 : Accès et voirie**

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée carrossable et ouverte à la circulation générale, que cet accès soit assuré directement ou par le biais d'un passage aménagé sur le fonds voisin (servitude de passage). Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès (notamment en matière de visibilité).

L'accès ne doit pas rendre plus difficile la circulation publique automobile ou piétonne ou l'utilisation des matériels de lutte contre les incendies.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

#### **Article AU 4 : Desserte par les réseaux**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

##### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

##### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

##### **Eaux pluviales**

Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur.

En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser, à sa charge, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

### Electricité et télécommunications

Dans la mesure du possible, les réseaux d'alimentation en énergie électrique et de télécommunication seront établis en souterrain sur les parcelles privées comme sur le domaine public. En cas contraire, les raccordements doivent être effectués le plus discrètement possible.

Les réseaux établis dans le périmètre d'opérations d'ensemble seront obligatoirement réalisés en souterrain par les lotisseurs ou promoteurs.

### **Article AU 5 : Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

### **Article AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le choix de l'implantation du projet doit être adapté à l'implantation des bâtiments voisins existants et respecter le caractère dominant du quartier.

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies publiques existantes, à créer ou à modifier, soit à une distance minimale de 5 mètres de cet alignement.

### **Article AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que les constructions ne jouxtent la limite séparative du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L = H/2 \geq 3 \text{ m}$ ).

Toutefois, une implantation en limite parcellaire pourra être admise pour les bâtiments et parties de bâtiments n'excédant pas une hauteur totale de 3,50 mètres.

Pour les opérations d'ensemble, des implantations différentes pourront être admises dans la mesure où elles permettent d'affirmer une composition urbaine intéressante.

La distance des bâtiments par rapport aux limites parcellaire ne pourra toutefois pas être inférieure à 2 mètres.

### **Article AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Le choix de l'implantation des bâtiments sur la même parcelle doit être établi dans un souci de composition harmonieuse des volumes et d'une bonne organisation de l'espace libre.

Une distance d'un minimum de 4 mètres doit être respectée entre l'implantation de deux bâtiments non contigus sur une même propriété, à l'exception des annexes et des dépendances.

### **Article AU 9 : Emprise au sol**

Sans objet.

### **Article AU 10 : Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est calculée à partir du sol naturel existant avant tous travaux de terrassement, d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet.

En sont exclus, les ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres superstructures.

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+2, soit 3 niveaux maximum.

### **Article AU 11 : Aspect extérieur**

#### **1/ Dispositions générales**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux

paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, en volumes et en proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur dans lequel elles sont implantées.

Une architecture de facture moderne de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la commune, ni à l'harmonie des paysages.

## 2/ Les toitures

La pente des toitures doit respecter un minimum de 40°, de manière à favoriser le bon écoulement des eaux pluviales et à éviter un fort enneigement des toitures.

## 3/ Les couleurs

La monochromie des façades devra s'harmoniser avec les teintes naturelles du site et du bâti existant environnant. Sont interdites les façades et clôtures de couleur vive ou criarde.

## 4/ Les clôtures

Les styles et les matériaux des clôtures doivent s'harmoniser avec ceux des façades des constructions voisines et le paysage environnant.

Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un muret bahut dont la hauteur maximale au sol ne peut excéder 1 mètre. Le muret, s'il n'est pas réalisé en pierres, doit être recouvert par un crépi ou un enduit harmonisé avec les façades de la construction. Il peut être surmonté d'un grillage vertical, dont la hauteur maximale ne peut excéder 1 mètre. L'ensemble muret-grillage ne peut excéder une hauteur au sol

de 2 mètres. Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale. Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

## 5/ Ouvertures

Les fenêtres seront de forme rectangulaire, le côté le plus long étant vertical.

### **Article AU 12 : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m<sup>2</sup> par véhicule, comprenant les accès et les aires de manoeuvre.

Il est notamment exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logement, qu'elles soient situées ou non dans un garage,

- Pour les constructions à usage de commerce :

1 place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de vente,

- Pour les constructions à usage hôtelier :

1 place de stationnement par chambre,

- Pour les constructions à usage de restauration et d'accueil du public (salles de réunions, salles de spectacles, etc.) :

un nombre de places de stationnement au moins égal au quart de la capacité d'accueil de l'établissement,

- Pour les constructions à usage de bureaux, de services et de professions libérales :

1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement,

- Pour les constructions à usage d'équipements collectifs et publics :

une surface affectée au stationnement au moins égale au quart de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement. Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus.



La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **Article AU 13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces libres des parcelles privatives devront être aménagés et plantés. Les espèces végétales seront d'essence locale.

Les groupements d'habitation devront être organisés de façon à comporter des espaces communs de détente et petits espaces de proximité, plantés et aménagés, bien localisés et adaptés à la taille de l'opération. La superficie minimale de ces espaces devra être au moins égale à 10 % de la surface du terrain.

En tout état de cause, les plantations réalisées seront d'essence locale et leur choix et mode d'implantation seront adaptés à la végétation locale et à la constitution du paysage environnant.

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

### **Article AU 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Le COS est fixé à 0,75.

## CHAPITRE II - ZONE AUe

### Caractère de la zone

La zone AUe correspond aux espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités économiques commerciales, artisanales et de services, incompatibles avec la proximité d'habitations. L'urbanisation du secteur doit se réaliser dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements d'activités, opérations groupées, associations foncières urbaines) à vocation principale d'activités.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### **Article AUe 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à usage d'habitation autres que celles admises sous condition à l'article AUe 2 ci-dessous,
2. les constructions à usage industriel,
3. les bâtiments agricoles et d'élevage,
4. les terrains de camping et de caravanage,
5. le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée,
6. les installations et travaux divers définis à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux admis à l'article AUe 2 ci-après,
7. les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
8. l'ouverture de mines et carrières,
9. les parcs éoliens.

## **Article AUe 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises par le présent article, sous réserve qu'elles soient réalisées simultanément ou ultérieurement à ces activités et sur le même terrain. En tout état de cause, la surface affectée à l'habitation ne pourra excéder la surface affectée à l'activité.
2. les installations et travaux divers suivants, dans les conditions fixées à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme :
  - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules,
  - les exhaussements et affouillements du sol.

<b>SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>
---

### **Article AUe 3 : Accès et voirie**

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée carrossable et ouverte à la circulation générale, que cet accès soit assuré directement ou par le biais d'un passage aménagé sur le fonds voisin (servitude de passage). Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès (notamment en matière de visibilité).

L'accès ne doit pas rendre plus difficile la circulation publique automobile ou piétonne ou l'utilisation des matériels de lutte contre les incendies.

Les accès ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

#### **Article AUe 4 : Desserte par les réseaux**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

##### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

##### Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

##### Eaux pluviales

Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur.

En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser, à sa charge, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

##### Electricité et télécommunications

Les réseaux d'alimentation en énergie électrique et de télécommunication seront établis en souterrain sur les parcelles privées comme sur le domaine public par les lotisseurs ou promoteurs.

#### **Article AUe 5 : Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

**Article AUe 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres à partir de l'alignement.

**Article AUe 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que les constructions ne jouxtent la limite séparative du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L = H/2 \geq 3 \text{ m}$ ).

En bordure des autres zones excepté la zone Ue, les constructions à usage d'activités et les installations classées pour la protection de l'environnement doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

**Article AUe 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

**Article AUe 9 : Emprise au sol**

Sans objet.

**Article AUe 10 : Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux de terrassement, d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet.

En sont exclus, les ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres superstructures.

En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur au faîtage sera prise du terrain naturel le plus bas.

### Pour les constructions à usage d'activités et les installations classées :

La hauteur des constructions sera liée aux nécessités de fonctionnement de ces activités sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 10 mètres au faîtage et sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

### Pour les autres constructions :

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+2, soit 3 niveaux maximum.

## **Article AUe 11 : Aspect extérieur**

### 1/ Dispositions générales

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur dans lequel elles sont implantées.

Une architecture de facture moderne de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la commune, ni à l'harmonie des paysages.

Les dépôts seront réalisés de préférence à l'arrière des bâtiments. A défaut, toutes mesures seront prises pour favoriser leur intégration (plantations, clôtures...).

## 2/ Les toitures

La pente des toitures doit respecter un minimum de 40°, de manière à favoriser le bon écoulement des eaux pluviales et à éviter un fort enneigement des toitures.

## 3/ Les enseignes

L'ensemble des enseignes devra respecter les dispositions réglementaires relatives à la publicité et aux enseignes visibles des voies ouvertes à la circulation publique.

## **Article AUe 12 : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m<sup>2</sup> par véhicule, comprenant les accès et les aires de manoeuvre.

Il est notamment exigé :

▪ Pour les constructions à usage de commerce :

1 place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de vente,

▪ Pour les constructions à usage d'entrepôts commerciaux, de bureaux, de services et de professions libérales :

1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement,

▪ Pour les constructions à usage d'habitation d'accompagnement :

2 places de stationnement par logement, qu'elles soient situées ou non dans un garage,

▪ Pour les constructions à usage hôtelier :

1 place de stationnement par chambre,

▪ Pour les constructions à usage de restauration et d'accueil du public (salles de réunions, salles de spectacles, etc.) :

un nombre de places de stationnement au moins égal au quart de la capacité d'accueil de l'établissement,

▪ Pour les constructions à usage d'équipements collectifs et publics :

une surface affectée au stationnement au moins égale au quart de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement. Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

**Article AUe 13 : Espaces libres et plantations**

Des plantations d'alignements devront être prévues pour masquer les dépôts de matériaux.

Des bouquets d'arbres de volume adapté seront plantés devant les bâtiments de grandes dimensions afin d'atténuer leur échelle par des coupures vertes.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre pour deux emplacements.

En tout état de cause, les plantations réalisées seront d'essence locale et leur choix et mode d'implantation seront adaptés à la végétation locale et à la constitution du paysage environnant.

<b>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

**Article AUe 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Le COS est fixé à 0,75.

En aucun cas, la surface hors œuvre nette affectée à l'habitation ne pourra être supérieure à celle réservée à l'activité à laquelle elle se rapporte.



**TITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLES**

## CHAPITRE UNIQUE - ZONE A

### ***Caractère de la zone***

Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la valeur économique et environnementale des terres agricoles.

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux.
2. Les constructions à usage artisanal, de bureaux, de commerces, hôtelier et de services qui ne sont pas liées et nécessaires au fonctionnement de la zone.
3. Les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
4. Les installations classées non agricoles.
5. Les terrains de camping et de caravanage.
6. Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
7. Les installations et travaux divers définis à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux admis à l'article A 2 ci-après.
8. Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
9. L'ouverture de mines et carrières.
10. Les parcs éoliens.

De manière générale, tout type d'occupation et d'utilisation du sol non lié à l'exploitation agricole des terres est interdit.

## **Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises sous conditions les occupations et utilisation du sol suivantes :

1. Les constructions à usage d'habitation et d'activités directement liées et nécessaires aux activités agricoles, dans la mesure où elles sont implantées soit :
  - dans le cadre du siège de l'exploitation,
  - dans le cadre d'un regroupement avec des constructions existantes,
  - dans un site sans intérêt particulier dans lequel elles sont bien intégrées.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités admises par le présent article, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour les zones d'habitation proches.
3. Les activités artisanales, commerciales et petites industries liées à l'exploitation des richesses du sol et du sous-sol à condition d'être compatibles avec l'activité agricole.
4. Le camping à la ferme dans la limite de 6 emplacements liés à l'exploitation (avec équipements sanitaires).
5. Les installations et travaux divers suivants, dans les conditions fixées à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme :
  - les exhaussements et affouillements du sol.

<b>SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>
---

### **Article A 3 - Accès et voirie**

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée carrossable et ouverte à la circulation générale, que cet accès soit assuré directement ou par le biais d'un passage aménagé sur le fonds voisin (servitude de passage). Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès (notamment en matière de visibilité).

L'accès ne doit pas rendre plus difficile la circulation publique automobile ou piétonne ou l'utilisation des matériels de lutte contre les incendies.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

#### **Article A 4 - Desserte par les réseaux**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

##### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit obligatoirement être raccordée au réseau public par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

A défaut de réseau public, une alimentation individuelle en eau par captage, forage ou puits peut être admise, sous réserve du respect des exigences réglementaires.

##### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas de réseau insuffisant ou d'absence du réseau, les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

##### Eaux pluviales

Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur.

En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser, à sa charge, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

### Electricité et télécommunications

Dans la mesure du possible, pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'alimentation en énergie électrique et de télécommunication seront établis en souterrain, sur le domaine public comme sur les parcelles privées.

En cas contraire, les raccordements doivent être effectués le plus discrètement possible.

### **Article A 5 - Caractéristiques des terrains**

En l'absence de réseau public d'assainissement, tout terrain doit avoir une surface suffisante permettant en fonction de la nature du sol et du sous-sol, de réaliser un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions à usage d'habitation et d'activités doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à l'emprise des voies.

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

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L = H/2 \geq 3 \text{ m}$ ).

### **Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non réglementé.

### **Article A 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article A 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux de terrassement, d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet. Le point haut de référence correspond à l'égout du toit. En sont exclus, les ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres superstructures.

Pour les constructions à usage d'activités, la hauteur des bâtiments sera liée aux nécessités de fonctionnement des activités, sans pouvoir excéder 10 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des bâtiments ne pourra excéder R+1, soit deux niveaux maximum.

En cas d'extension d'une construction dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur de l'extension pourra atteindre la hauteur de l'immeuble existant.

## **Article A 11 - Aspect extérieur**

### **1/ Dispositions générales**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, en volumes et en proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur dans lequel elles sont implantées.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la commune, ni à l'harmonie des paysages.

## 2/ Bâtiments à usage d'activités

Tout bâtiment de plus de 50 mètres de longueur doit être fractionné. Ce fractionnement peut résulter de différences de volumes, plans, couleurs ou matériaux.

Les caractéristiques architecturales des bâtiments, les matériaux et les couleurs à employer devront s'inspirer des constructions traditionnelles.

Tout usage de matériau réfléchissant sera exclu. Tout appareillage de briques ou de parpaings doit être crépi ou revêtu de bardage. La tôle galvanisée ou les bacs aciers doivent être pré laqués.

## 3/ Bâtiments à usage d'habitation

### Les toitures

La pente des toitures doit respecter un minimum de 40°, de manière à favoriser le bon écoulement des eaux pluviales et à éviter un fort enneigement des toitures.

### Les couleurs

La monochromie des façades devra s'harmoniser avec les teintes naturelles du site et du bâti existant environnant. Sont interdites les façades et clôtures de couleur vive ou criarde.

### Les clôtures

Les styles et les matériaux des clôtures doivent s'harmoniser avec ceux des façades des constructions voisines et le paysage environnant.

Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un muret bahut dont la hauteur maximale au sol ne peut excéder 1 mètre. Le muret, s'il n'est pas réalisé en pierres, doit être recouvert par un crépi ou un enduit harmonisé avec les façades de la construction. Il peut être surmonté d'un grillage vertical, dont la hauteur maximale ne peut excéder 1 mètre. L'ensemble muret-grillage ne peut excéder une hauteur au sol de 2 mètres. Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale. Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

### Les ouvertures

Les fenêtres seront de forme rectangulaire, le côté le plus long étant vertical.

### **Article A 12 - Stationnement des véhicules**

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

### **Article A 13 - Espaces libres et plantations**

Aux abords des constructions, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

La construction de bâtiment pourra être subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure, en vue d'une meilleure intégration au site.

<b>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

### **Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.



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

## CHAPITRE UNIQUE - ZONE N

### **Caractère de la zone**

La zone N correspond à des espaces naturels ou forestiers à protéger de toute urbanisation en raison essentiellement de la qualité des sites et des paysages qui les composent.

Elle comprend :

- le secteur Ni, situé le long de la Palhères et soumis à de forts risques d'inondation.
- le secteur Nc correspondant à l'emprise du cimetière municipal.

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

### **Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions nouvelles à usage d'habitation,
2. les constructions à usage industriel, commercial, artisanal et de services,
3. les bâtiments agricoles et d'élevage,
4. les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit leur régime,
5. les terrains de camping et de caravanage,
6. le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée,
7. les installations et travaux divers définis à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme,
8. les parcs résidentiels de loisirs ou les habitations légères de loisirs,
9. l'ouverture de mines et carrières.

### **En secteur Ni**

Tout type d'occupation et d'utilisation du sol est interdit, en raison du risque d'inondation.

## **Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

En dehors des secteurs Ni et Nc et sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité (notamment pour la lutte contre l'incendie), à la gestion ainsi qu'à l'ouverture au public de ces espaces,
2. les constructions liées à des équipements d'infrastructure et les équipements de services publics,
3. l'amélioration, l'adaptation, le changement de destination et l'extension limitée des constructions existantes.

### **En secteur Nc**

Seuls les aménagements et les constructions liés à l'activité et à l'entretien du cimetière peuvent être autorisés.

<b>SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>
---

## **Article N 3 : Accès et voirie**

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée carrossable et ouverte à la circulation générale, que cet accès soit assuré directement ou par le biais d'un passage aménagé sur le fonds voisin (servitude de passage). Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès (notamment en matière de visibilité).

L'accès ne doit pas rendre plus difficile la circulation publique automobile ou piétonne ou l'utilisation des matériels de lutte contre les incendies.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

#### **Article N 4 : Desserte par les réseaux**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

##### **Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

##### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs individuels correspondant à la réglementation en vigueur.

##### **Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur.

En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser, à sa charge, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

##### **Electricité et télécommunications**

Dans la mesure du possible, les réseaux d'alimentation en énergie électrique et de télécommunication seront établis en souterrain, sur le domaine public comme sur les parcelles privées.

En cas contraire, les raccordements se feront le plus discrètement possible.

#### **Article N 5 : Caractéristiques des terrains**

En l'absence de réseau public d'assainissement, tout terrain doit avoir une surface suffisante permettant en fonction de la nature du sol et du sous-sol, de réaliser un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

**Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sans objet.

**Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans objet.

**Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

**Article N 9 : Emprise au sol**

Sans objet.

**Article N 10 : Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des bâtiments améliorés, adaptés, reconstruits ou rénovés et des extensions limitées ne pourra excéder la hauteur de la construction initiale.

**Article N 11 : Aspect extérieur**

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Article N 12 : Stationnement des véhicules**

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

**Article N 13 : Espaces libres et plantations**

Aux abords des constructions, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

<b>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

**Article N 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.