

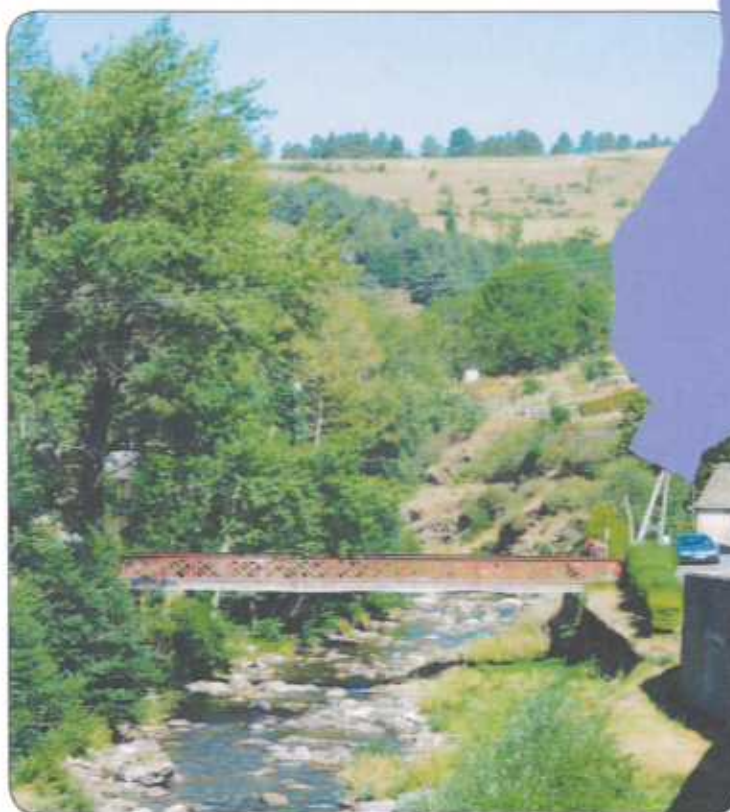
- 7 JAN. 2011

# COMMUNE DE BAGNOLS-LES-BAINS (48190)

Département de la Lozère



## PLAN LOCAL D'URBANISME



## 5. RÈGLEMENT



URBANISME ET TERRITOIRES

Novembre 2010

42, AVENUE SAINT-LAZARE • RÉSIDENCE LE MAIL - BÂT. 1 - APPT 76 • 34000 MONTPELLIER  
TÉL./ FAX : 04.67.41.05.59 • E-MAIL : [urbanisme\\_territoires@yahoo.fr](mailto:urbanisme_territoires@yahoo.fr)

COMMUNE DE BAGNOLS-LES-BAINS  
(48190)

Département de la Lozère

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

# **REGLEMENT**

---

## SOMMAIRE

### TITRE Ier :

DISPOSITIONS GENERALES.....	p 3
-----------------------------	-----

### TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	p 12
--	------

CHAPITRE I : Zone Ua.....	p 13
---------------------------	------

CHAPITRE II : Zone Ub.....	p 22
----------------------------	------

CHAPITRE III : Zone Ue.....	p 33
-----------------------------	------

### TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	p 41
---	------

CHAPITRE UNIQUE : Zone AUay.....	p 42
----------------------------------	------

### TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	p 52
---	------

CHAPITRE I : Zone A1.....	p 53
---------------------------	------

CHAPITRE II : Zone A2.....	p 61
----------------------------	------

### TITRE V :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	p 66
---	------

CHAPITRE UNIQUE : Zone N.....	p 67
-------------------------------	------

ANNEXES : .....	p 74
-----------------	------

LISTE DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE IDENTIFIES AU TITRE DU 7° DE L'ARTICLE L123-1 DU CODE DE L'URBANISME....	p 75
REGLES TECHNIQUES POUR LA SECURITE CONTRE L'INCENDIE....	p 76

**TITRE I**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

## CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement a vocation à s'appliquer à l'ensemble du territoire de la commune de Bagnols-les-Bains, 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.

## PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

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

Toutefois, demeurent applicables les dispositions des articles d'ordre public R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme, reportés en annexe du présent règlement.

**R111-2 :** « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

**R111-4 :** « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

**R111-15 :** « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

**R111-21 :** « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ou à modifier, 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. »

***II- Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations et réglementations spécifiques et notamment :***

- 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.
- Les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau ainsi que les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux « Adour-Garonne » et du SAGE « Lot Amont ».
- 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 dispositions de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement (dite « Loi Barnier ») et notamment les dispositions constituant le Titre Ier du Livre V du Code de l'Environnement relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les dispositions des lois relatives à l'habitat :
  - la loi relative à la mise en œuvre du droit au logement du 31 mai 1990,
  - la loi d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991,
  - la loi relative à la diversité de l'habitat du 21 janvier 1995,
  - la loi relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998 complétée par le décret n°99-266 du 1<sup>er</sup> avril 1999 relatif aux aires de stationnement,
  - la loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000,
  - la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000,
  - la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003,
  - la loi portant Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 juillet 2006,
  - la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MOLLE) du 25 mars 2009.
- Les règles spécifiques des lotissements, qui s'appliquent concomitamment aux règles d'urbanisme du PLU. En cas de contrariété des règles, il sera fait application de la règle d'urbanisme la plus sévère. Le cas échéant, les lotissements de plus de 10 ans concernés par le maintien de ces règles spécifiques sont répertoriés en annexe du règlement.
- Les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

- 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 et notamment les dispositions du Plan de Prévention des Risques naturels approuvé par l'arrêté préfectoral n°00-1026 en date du 4 juillet 2000.

## **DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, dont la délimitation figure aux documents graphiques annexés au présent règlement conformément à l'article R123-11 du Code de l'Urbanisme.

### **1- LES ZONES URBAINES**

Elles correspondent aux secteurs 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 (R123-5 du Code de l'Urbanisme).

#### **La zone Ua**

La zone Ua correspond à la partie ancienne du village caractérisée par un bâti ancien dense implanté en ordre continu ou semi-continu, à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un faible retrait.

#### **La zone Ub**

Elle correspond aux quartiers d'extension de l'habitat où l'urbanisation se caractérise par un habitat contemporain (principalement de type pavillonnaire) de densité faible à moyenne.

Elle comprend :

- un secteur Uba pour lequel des prescriptions particulières sont imposées pour prendre en compte la sensibilité paysagère du secteur et un risque de mouvement de terrain,
- un secteur Ubg soumis à un risque de mouvement de terrain et de chutes de blocs,
- un secteur Uby et un sous-secteur Ubay d'assainissement non collectif.

#### **La zone Ue**

Elle correspond à aux secteurs de la commune réservés à l'implantation de constructions à vocation artisanale, commerciale, de bureaux et de services.



## **2- LES ZONES A 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 (R123-6 du Code de l'Urbanisme).

### **La zone AUay**

Elle correspond aux secteurs d'urbanisation future sous la forme d'une opération d'ensemble à vocation principale d'habitat. L'intégralité de la zone est concernée par l'assainissement non collectif.

## **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 (R123-7 du Code de l'Urbanisme).

### **La zone A1**

Elle correspond aux espaces agricoles à protéger pour leur valeur agronomique admettant les constructions nécessaires à l'exploitation et aux activités agricoles.

### **La zone A2**

Elle correspond aux espaces agricoles à protéger pour leur valeur agronomique et paysagère qu'il convient de protéger strictement par une inconstructibilité de principe.

## **4- LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

---

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 (R123-8 du Code de l'Urbanisme).

### **La zone N**

Elle recouvre les espaces naturels et forestiers de la commune à protéger de toute urbanisation en raison essentiellement de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages qui la composent. Elle comprend un secteur Nt à vocation touristique.



***Au titre des articles R123-11 et R123-12 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement font en outre apparaître :***

## **1. LES ESPACES BOISES CLASSES**

---

L'article L130-1 du Code de l'Urbanisme permet de classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code forestier.

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

## **2. LES EMPLACEMENTS RESERVES**

---

Les articles L123-1, L123-2 et R123-11 du Code de l'Urbanisme permettent d'instituer des servitudes consistant à fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements et en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

## **3. LES ELEMENTS DE PATRIMOINE A PRESERVER**

---

Il s'agit des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites ou secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, identifiés en annexe du présent règlement et localisés aux documents graphiques au titre de l'article L123-1 7° du Code de l'Urbanisme. Ils font l'objet de dispositions spécifiques destinées à assurer leur préservation et leur mise en valeur.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en annexe du présent règlement et localisés aux documents graphiques en application de l'article L123-1 7° comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager sont soumis à déclaration préalable.

## **ADAPTATIONS MINEURES**

En application de l'article L123-1 al. 8, 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.

## **OUVRAGES TECHNIQUES**

Les installations ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, ...) et des voies de circulation terrestre, ferroviaire, aérienne et aquatique ne sont pas assujettis aux règles définies par les articles 5 à 14 du règlement de la zone dans laquelle ils s'implantent.

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

## **RAPPELS REGLEMENTAIRES**

Dans les dispositions réglementaires établies ci-après, seules les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites au titre de l'article 1 du règlement de chaque zone sont autorisées, à moins qu'elles ne soient soumises à des conditions particulières au titre de l'article 2 du règlement de chacune des zones.

Les constructions nouvelles qui ne sont pas exemptées de toute formalité au titre des articles R421-2 à R421-8 et qui ne sont pas soumises à déclaration préalable au titre des articles R421-9 à R421-12 doivent être précédées d'un permis de construire au titre de l'article R421-1.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et les travaux ayant pour effet d'en changer la destination qui ne sont pas soumis à permis de construire au titre des articles R421-14 à R421-16 et qui ne sont pas soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-17 sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R421-13.

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol qui ne sont pas soumis à permis d'aménager au titre des articles R421-19 à R421-22 et qui ne sont pas soumis à déclaration préalable au titre des articles R421-23 à R421-25 sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R421-18.

Les démolitions mentionnées aux articles R421-27 et R421-28 sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R421-29.

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées sous les conditions et dans les emplacements prévus à l'article R111-32. A défaut, leur implantation est soumise au droit commun des constructions.

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que dans les emplacements prévus aux articles R111-34 à R111-36.

L'installation des caravanes est interdite dans les cas prévus aux articles R111-38 et R111-39. Elle est autorisée sur les emplacements visés à l'article R111-40 1° ainsi que dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur.

Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise de routes et voies publiques avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol (sous réserve de l'opposition du propriétaire). Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits dans les cas prévus aux articles R111-42 et R111-43, sauf dérogation accordée par les autorités compétentes.

## **GESTION DU RISQUE D'INONDATION**

La commune de Bagnols-les-Bains est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondations approuvé par arrêté préfectoral n°00-10 26 du 4 juillet 2000 pour les communes de Bagnols-les-Bains et de Chadenet. Il identifie des zones inondables en bordure du Lot et des ruisseaux de la Valette et de Combelle.

Les dispositions du PPRI, qui constitue une servitude d'utilité publique, s'appliquent de plein droit dans ces emprises inondables, quelque soit la zone concernée. En cas d'incompatibilité entre les dispositions du PPRI et celles du présent règlement, les dispositions du PPRI priment, sans exception.

## STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sont applicables dans l'ensemble des zones les dispositions des articles L123-1-2 et L123-1-3 du Code de l'urbanisme.

**L123-1-2 :** « Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies à l'article L332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

**L123-1-3 :** « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. »

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

## **CHAPITRE I - ZONE Ua**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone Ua correspond à la partie ancienne du village caractérisée par un bâti ancien dense implanté en ordre continu ou semi-continu, à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un faible retrait.

Elle a vocation principale d'habitat, mais reçoit également les activités nécessaires à la vie urbaine en admettant des commerces, des services et des équipements publics.

En zone inondable, il conviendra de se reporter aux dispositions du PPRI. En cas d'incompatibilité entre les dispositions du PPRI et celles du présent règlement, les dispositions du PPRI priment, sans exception.

Les informations et servitudes n'apparaissant pas aux documents graphiques font l'objet d'annexes au plan local d'urbanisme auxquelles il convient de se reporter.

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

Sans préjudice des interdictions prévues au PPRI en zones inondables, 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- La création et l'extension des terrains de camping et de caravanage.
- 5- Le stationnement isolé des caravanes et camping-cars, quelle qu'en soit la durée.
- 6- Les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs.
- 7- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- 8- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs.
- 9- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- 10- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 11- L'ouverture et l'exploitation de mines et carrières.
- 12- Les parcs éoliens.

### **Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Sans préjudice des conditions et mesures préventives prévues au PPRI en zones inondables, sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) compatibles avec la vocation de la zone, 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 exhaussements et affouillements du sol dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone.

### **Article Ua 3 - Accès et voirie**

- 1- 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.

2- L'accès doit présenter les caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3- La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est soumise à autorisation du gestionnaire de voirie.

4- La création d'accès nouveaux pourra être interdite si la parcelle est desservie par une autre voie ouverte à la circulation générale et répondant aux exigences visées au paragraphe ci-dessus.

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

#### **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.

##### **I - Eau potable**

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

##### **II - Eaux usées**

1- Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

2- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public doit être autorisée par la collectivité.

### III - Eaux pluviales

1- 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 ou les exutoires naturels.

2- En cas d'absence de réseau ou 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.

### IV - Electricité, gaz et télécommunications

1- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain lorsque les réseaux sont enfouis.

2- Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

### Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

1- 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.

2- Sauf indication contraire mentionnée aux documents graphiques, les constructions seront implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit selon un recul limité avec la possibilité de réaliser des décrochements.

3- Des implantations différentes pourront être admises pour conserver ou mettre en valeur les éléments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

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

1- Les constructions seront implantées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, soit en ordre discontinu avec un recul minimum de 2 mètres des limites parcellaires.

2- Si la construction est implantée en recul de la limite séparative, la continuité du front bâti sur la rue devra être rétablie par l'édification d'un mur de clôture dans le prolongement de la façade jusqu'au bâtiment ou au mur de clôture voisins. Si le recul est compris entre 2 et 3 mètres, l'espace interstitiel pourra être traité soit en porche, soit en porte urbaine avec un aménagement de l'accès au fond de la parcelle.

3- L'implantation des constructions devra permettre de conserver ou de mettre en valeur les éléments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

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

1- 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.

2- Les annexes et bâtiments de faible importance devront être accolés aux bâtiments existants. En cas d'impossibilité, ils pourront être implantés en limite séparative et intégrés autant que possible à des clôtures, des haies ou des plantations d'arbustes.

3- L'implantation des constructions devra permettre de conserver ou de mettre en valeur les éléments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

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

Non réglementé.

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

1- La hauteur des constructions est limitée à la réalisation de trois niveaux (R+2) auxquels peuvent s'ajouter les combles, sans pouvoir excéder une hauteur de 12 mètres au faîtage. Sont exclus du calcul de la hauteur, les ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres superstructures.

2- En cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point le plus bas de l'implantation de la construction.

3- En cas d'extension d'un immeuble dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur de l'extension pourra atteindre la hauteur de l'immeuble existant sous réserve que le dépassement de hauteur soit justifié par la conception d'un projet visant à préserver l'harmonie des proportions du bâti.

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

### **I - Dispositions générales**

1- 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.

2- 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 et participer au caractère du paysage urbain et à son évolution.

3- 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.

4- Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

### **II - Adaptation au terrain**

L'implantation et l'orientation des constructions seront étudiées en tenant compte de la topographie du terrain, en général parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveau pour ne pas nécessiter d'importants terrassements et s'abriter du vent sans favoriser la formation de congères de neige en hiver.

### III - Volume des constructions

La volumétrie des constructions sera simple. Les constructions seront fractionnées quand le volume est important.

### IV - Toitures

1- La couverture sera constituée de 2 pentes symétriques. Le faîtage des constructions orienté dans le sens de la plus grande dimension, avec peu de débords en pignon. La silhouette des toitures sera particulièrement étudiée, en évitant les angles aigus et en plaçant les souches de cheminées trapues près des faîtages.

2- Si les combles sont éclairés par des lucarnes, celles-ci seront plus hautes que larges et seront placées en arrière de l'aplomb des façades des bâtiments. En outre, leur faîtage sera placé plus bas que le faîtage du toit principal.

3- Les matériaux de couverture ne devront présenter aucune brillance, exception faite pour les panneaux photovoltaïques ou tout autre dispositif nécessaire à la production d'énergies renouvelables.

4- Les panneaux solaires ne doivent pas être établis en superstructure sur la toiture mais intégrés à son volume.

### V - Façades

1- Les façades seront soit en pierre du pays apparente et jointoyée discrètement au même nu que la pierre, soit en crépis grattés couleur de la pierre de l'endroit. L'utilisation d'enduits lisses est interdite.

2- Les façades seront d'une teinte monochrome (excepté les éléments d'huissierie et de menuiserie extérieures) et constituées d'un seul matériau, en évitant les soubassements.

3- Les matériaux de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance ou être réfléchissant.

4- Le dimensionnement des ouvertures se fera en fonction du climat, de la vue, de l'éclaircissement des pièces et des dimensions et proportions des façades, en s'inspirant des rythmes des façades anciennes.

5- L'emplacement des divers compteurs et celui de la boîte aux lettres devront être intégrés aux bâtiments ou à la clôture.

6- Les panneaux solaires et les coffres de climatisation sont interdits en façade sur rue.

#### VI- Abords et clôtures

1- Les constructions annexes au bâtiment principal doivent être traitées avec le même soin que celui-ci et ne pas être constitués d'assemblage de matériaux hétéroclites.

2- Les clôtures seront traitées en pans de murs pleins (si les portes sont nécessaires, les pilastres décoratifs doivent être évités) et en partie à claires-voies, éventuellement doublées de haies d'arbustes d'essences adaptées au climat local.

3- En limite d'emprise publique, elle seront traitées de la même façon et avec le même soin que la façade du bâtiment. Elles ne pourront avoir une hauteur inférieure à 1,20 mètre.

4- L'accès aux garages devra être accompagné d'une place de parking non fermée sur la voie publique.

#### Article Ua 12 - Stationnement des véhicules

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

2- 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.

3- Il sera notamment exigé :

- 1 place par logement pour les constructions à usage d'habitation,
- 3 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette pour les bureaux et commerces,
- 1 place par chambre pour les hôtels et 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
- 1 places pour 2 chambres pour les hôtels restaurants,
- pour l'établissement thermal, une surface affectée au stationnement au moins égale à 40% de la surface hors œuvre nette du bâtiment.

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

5- Les locaux d'activités et les établissements recevant du public définis à l'article R123-2 du Code de la Construction et de l'Habitation devront prévoir des emplacements pour les véhicules deux-roues dont le nombre devra correspondre au minimum à 10 % de la capacité d'accueil de l'établissement avec un minimum de 10 places.

6- En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement, il convient de se reporter aux dispositions générales du présent règlement.

7- Il n'est pas imposé de créer d'aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

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

1- Les espaces libres des parcelles privatives devront être plantées d'essences végétales adaptées au climat local.

2- Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes constituées d'essences adaptées au climat local.

3- Les éléments de paysage ou de patrimoine localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité équivalente.

### **Article Ua 14 - Coefficient d'Occupation des Sols**

Non réglementé



## CHAPITRE II - ZONE Ub

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ub correspond aux quartiers d'extension de l'habitat où l'urbanisation se caractérise par un habitat contemporain (principalement de type pavillonnaire) de densité faible à moyenne.

Ces secteurs sont destinés à recevoir principalement de l'habitat mais également des activités annexes comme des commerces, des services et des équipements publics.

Elle comprend :

- un secteur Uba pour lequel des prescriptions particulières sont imposées pour tenir compte de la sensibilité paysagère et de la fragilité du secteur (risque de mouvement de terrain),
- un secteur Ubg soumis à un risque de mouvement de terrain et de chutes de blocs
- un secteur Uby et un sous-secteur Ubay d'assainissement non collectif.

En zone inondable, il conviendra de se reporter aux dispositions du PPRI. En cas d'incompatibilité entre les dispositions du PPRI et celles du présent règlement, les dispositions du PPRI priment, sans exception.

Les informations et servitudes n'apparaissant pas aux documents graphiques font l'objet d'annexes au plan local d'urbanisme auxquelles il convient de se reporter.

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

Sans préjudice des interdictions prévues au PPRI en zones inondables, 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- La création et l'extension des terrains de camping et de caravanage.
- 5- Le stationnement isolé des caravanes et camping-cars, quelle qu'en soit la durée.
- 6- Les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs.
- 7- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- 8- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs.
- 9- Les dépôts de véhicules hors d'usage
- 10- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 11- L'ouverture et l'exploitation de mines et carrières.
- 12- Les parcs éoliens.

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

Sans préjudice des conditions et mesures préventives prévues au PPRI en zones inonables, sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) compatibles avec la vocation de la zone, 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 exhaussements et affouillements du sol dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone.

En secteurs Uba, Ubay et Ubg :

Les constructions et aménagements seront, le cas échéant, admis sous conditions spéciales déterminées par une étude géotechnique préalable.

### **Article Ub 3 - Accès et voirie**

- 1- 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.
- 2- L'accès doit présenter les caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3- La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est soumise à autorisation du gestionnaire de voirie.
- 4- La création d'accès nouveaux pourra être interdite si la parcelle est desservie par une autre voie ouverte à la circulation générale et répondant aux exigences visées au paragraphe ci-dessus.
- 5- Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- 6- Dans les opérations d'ensemble, les voies en impasse sont à proscrire. A défaut, elles seront aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Cet aménagement se fera de préférence sous forme de placettes plantées ou à défaut sera traité en espace banalisé.
- 7- Les voies de desserte interne des opérations d'ensemble devront être conçues pour résister à une charge de 13 tonnes et permettre une approche de moins de 8 mètres de tout bâtiment.
- 8- Dans les opérations d'ensemble, des cheminements piétons devront être aménagés de façon judicieuse pour permettre de desservir les constructions, les espaces communs et les aires de stationnement et de connecter l'opération avec le reste de la commune.

### **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.

## I - Eau potable

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

## II - Eaux usées

1- Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

2- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public doit être autorisée par la collectivité.

3- En secteurs Uby et Ubay, les eaux usées doivent être traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la législation en vigueur. L'évacuation directe des effluents domestiques dans le milieu naturel, notamment dans les cours d'eau et les fossés, est interdite.

## III - Eaux pluviales

1- 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 ou les exutoires naturels.

2- En cas d'absence de réseau ou 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.

3- Dans les opérations d'ensemble, des ouvrages destinés à recueillir et diriger les eaux pluviales vers des dispositifs de récupération (cuves, bassins) connectés à un double circuit de distribution permettant de satisfaire la part des usages domestiques ne nécessitant pas de qualité d'eau potable (arrosage, ...) pourront être admis, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

#### IV - Electricité, gaz et télécommunications

1- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain lorsque les réseaux sont enfouis.

2- Les réseaux établis dans le périmètre d'opérations d'ensemble seront obligatoirement réalisés en souterrain.

#### Article Ub 5 - Caractéristiques des terrains

En secteurs Uby et Ubay, tout terrain doit disposer d'une superficie suffisante afin de pouvoir réaliser un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

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

1- Sauf indication contraire mentionnée aux documents graphiques, les constructions et installations seront implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies actuelles ou projetées.

2- Ces minima ne sont pas applicables aux voies internes des opérations d'ensemble ne constituant pas des liaisons d'intérêt général. L'implantation des constructions sera alors fixée par le plan de composition du secteur.

3- Des implantations différentes pourront être admises pour conserver ou mettre en valeur les éléments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

4- En secteur Uba, les constructions pourront s'implanter en bordure de voie pour éviter les terrassements importants.

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

1- A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui 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 ( $L = H/2 \geq 3m$ ).

2- L'implantation des constructions devra permettre de conserver ou de mettre en valeur les éléments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

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

1- 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.

2- Les annexes et petits bâtiments seront de préférence accolés aux bâtiments principaux ou implantés en limite de parcelle. Leur intégration pourra être favorisée par la plantation de bouquets d'arbustes ou de haies.

3- L'implantation des constructions devra permettre de conserver ou de mettre en valeur les éléments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

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

En secteur Uba, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface de la parcelle.

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

1- La hauteur des constructions est limitée à la réalisation de deux niveaux (R+1) auxquels peuvent s'ajouter les combles, sans pouvoir excéder une hauteur de 10 mètres au faîtage. Sont exclus du calcul de la hauteur, les ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres superstructures.

2- En cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point le plus bas de l'implantation de la construction.

3- En cas d'extension d'un immeuble dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur de l'extension pourra atteindre la hauteur de l'immeuble existant.

## **Article Ub 11 - Aspect extérieur**

### **I - Dispositions générales**

1- 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.

2- 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 et participer au paysage du quartier.

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

4- 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.

### **II- Adaptation au terrain**

1- L'implantation et l'orientation des constructions seront étudiées en tenant compte de la topographie du terrain, en général parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveau pour ne pas nécessiter d'importants terrassements et s'abriter du vent sans favoriser la formation de congères de neige en hiver.

2- L'implantation et l'adaptation au sol des constructions seront choisies de façon à limiter les mouvements du terrain.

3- La hauteur des murs de soutènement à édifier sur le terrain et en limite de propriété devra se limiter au minimum nécessaire. La configuration et l'aspect de ces murs devront être adaptés aux éléments auxquels ils se raccrochent.



### III- Volume des constructions

La volumétrie des constructions sera simple, avec peu de décrochements. Les constructions seront fractionnées quand le volume est important.

### IV- Toitures

1- La couverture sera constituée de 2 pentes symétriques. Le faîtage des constructions orienté dans le sens de la plus grande dimension, avec peu de débords en pignon. La silhouette des toitures sera particulièrement étudiée, en évitant les angles aigus et en plaçant les souches de cheminées trapues près des faîtages.

2- Si les combles sont éclairés par des lucarnes, celles-ci seront plus hautes que larges et seront placées en arrière de l'aplomb des façades des bâtiments. En outre, leur faîtage sera placé plus bas que le faîtage du toit principal.

3- Les matériaux de couverture ne devront présenter aucune brillance, exception faite pour les panneaux photovoltaïques ou tout autre dispositif nécessaire à la production d'énergies renouvelables.

4- Les panneaux solaires ne doivent pas être établis en superstructure sur la toiture mais intégrés à son volume. Ils sont interdits apposés sur la façade des constructions.

5- En secteur Uba, le faîtage des constructions doit suivre les courbes de niveau.

6- Pour les constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables ou remplissant des critères de performance énergétique, l'orientation de la toiture, sa pente, le nombre de pans et les matériaux de couverture seront déterminés de la façon la plus appropriée.

### V- Façades

1- Les murs seront de préférence en pierre du pays apparente et jointoyée discrètement au même nu que la pierre, ou en crépis grattés couleur de la pierre de l'endroit. A défaut, la couleur des enduits devra s'harmoniser avec l'environnement naturel et bâti.

2- Les façades seront d'une teinte monochrome (excepté les éléments d'huissierie et de menuiserie extérieures) et constituées d'un seul matériau, en évitant les soubassements.

3- Les matériaux de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance ou être réfléchissant.

4- Le dimensionnement des ouvertures se fera en fonction du climat, de la vue, de l'éclairage des pièces et des dimensions et proportions des façades, en s'inspirant des rythmes des façades anciennes.

5- L'emplacement des divers compteurs et celui de la boîte aux lettres devront être intégrés aux bâtiments ou à la clôture.

6- Les panneaux solaires ne doivent pas être établis en superstructure sur la toiture mais intégrés à son volume. Ils sont interdits apposés sur la façade des constructions.

7- En secteur Uba, la couleur des façades et des murs de soutènement doit s'accorder à celle du sol.

8- Pour les constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables ou remplissant des critères de performance énergétique, les ouvertures et les matériaux seront déterminés de la façon la plus appropriée.

#### V- Abords et clôtures

1- Les clôtures seront traitées en pans de murs pleins (si les portes sont nécessaires, les pilastres décoratifs doivent être évités) et en partie à claires-voies, éventuellement doublées de haies d'arbustes d'essences adaptées au climat local.

2- En limite d'emprise publique, elle seront traitées de la même façon et avec le même soin que la façade du bâtiment. Elles ne pourront excéder 2 mètres de hauteur.

3- En secteur Uba, les clôtures seront doublées d'une haie végétale d'essences adaptées au climat local. Les haies monospécifiques sont interdites.

4- Les constructions annexes au bâtiment principal doivent être traitées avec le même soin que celui-ci et ne pas être constitués d'assemblage de matériaux hétéroclites.

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

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

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

3- Il sera notamment exigé :

- 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation, auxquelles s'ajoutent, dans les opérations d'ensemble, les parkings extérieurs à raison d'une place pour 2 logements,
- 3 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette pour les bureaux et commerces,
- 1 place par chambre pour les hôtels et 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
- 1 place pour 2 chambres pour les hôtels restaurants,
- 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette pour les activités et pour les établissements recevant du public,
- 1 place pour deux lits pour les établissements hospitaliers et sanitaires.

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

5- Les locaux d'activités et les établissements recevant du public définis à l'article R123-2 du Code de la Construction et de l'Habitation devront prévoir des emplacements pour les véhicules deux-roues dont le nombre devra correspondre au minimum à 10 % de la capacité d'accueil de l'établissement avec un minimum de 10 places.

6- Les opérations d'ensemble devront aménager des parkings extérieurs pour les visiteurs à raison d'une place pour deux logements.

7- En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement, il convient de se reporter aux dispositions générales du présent règlement.

8- Il n'est pas imposé de créer d'aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

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

1- Les espaces libres des parcelles privatives devront être plantées d'essences végétales adaptées au climat local.

2- Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes constituées d'essences adaptées au climat local.

3- En secteur Uba, les plantations nouvelles doivent être créées de façon à aménager des écrans végétaux.

4- Les opérations d'ensemble devront être organisées de façon à comporter des espaces communs de détente et petits espaces de proximité, plantés et aménagés, bien localisés et adaptés à la taille des opérations. En tout état de cause, la superficie minimale de ces espaces devra être au moins égale à 10 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération.

5- Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux emplacements.

6- Les éléments de paysage ou de patrimoine localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité équivalente.

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

Le COS est fixé à 0,40 dans l'ensemble de la zone.

## **CHAPITRE III - ZONE Ue**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone Ue est une zone réservée à l'implantation d'activités économiques de nature commerciale, artisanale, de bureaux et de services.

En zone inondable, il conviendra de se reporter aux dispositions du PPRI. En cas d'incompatibilité entre les dispositions du PPRI et celles du présent règlement, les dispositions du PPRI priment, sans exception.

Les informations et servitudes n'apparaissant pas aux documents graphiques font l'objet d'annexes au plan local d'urbanisme auxquelles il convient de se reporter.

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

Sans préjudice des interdictions prévues au PPRI en zones inondables, 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 et toute activité fortement polluante.
- 3- Les bâtiments agricoles et d'élevage.
- 4- La création et l'extension des terrains de camping et de caravanage.
- 5- Le stationnement isolé des caravanes et camping-cars, quelle qu'en soit la durée.
- 6- Les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs.
- 7- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- 8- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs.
- 9- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 10- L'ouverture et l'exploitation de mines et carrières.

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

Sans préjudice des conditions et mesures préventives prévues au PPRI en zones inondables, 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 sur la zone, sous réserve qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité. En tout état de cause, la surface affectée à l'habitation ne pourra excéder la surface affectée à l'activité.
- 2- Les exhaussements et affouillements du sol dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone.

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

- 1- 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.

2- L'accès doit présenter les caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3- La création d'accès nouveaux pourra être interdite si la parcelle est desservie par une autre voie ouverte à la circulation générale et répondant aux exigences visées au paragraphe ci-dessus.

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

#### **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.

##### **I - Eau potable**

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

##### **II - Eaux usées**

1- Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

2- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public doit être autorisée par la collectivité.

##### **III - Eaux pluviales**

1- 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 ou les exutoires naturels.

2- En cas d'absence de réseau ou 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.



#### IV - Electricité, gaz et télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain lorsque les réseaux sont enfouis.

#### Article Ue 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Les constructions et installations seront implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies actuelles ou projetées.

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

##### I - Pour les constructions à usage d'activités :

Si la parcelle voisine n'est pas classée en zone Ue, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ( $L = H/2 \geq 5m$ ).

##### II - Pour les autres constructions :

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

#### Article Ue 8 - Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

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

1- L'emprise au sol des constructions à usage d'activité ne doit pas excéder 60% de la surface de la parcelle.

2- Au-delà de cette limite, des constructions enterrées peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont recouvertes de dalles au niveau du sol faisant l'objet d'un aménagement paysager (bacs à plantations, mobilier urbain, terrains de jeux, ...).

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

1- La hauteur des constructions ne pourra excéder 8 mètres à l'égout de la couverture. Sont exclus du calcul de la hauteur, les ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres superstructures.

2- En cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point le plus bas de l'implantation de la construction.

3- En cas d'extension d'une construction ayant une hauteur supérieure au maximum autorisé par le présent article, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

### **Article Ue 11 - Aspect extérieur des constructions**

#### **I - Dispositions générales**

1- 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.

2- 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.

## II - Toitures et façades

1- Le choix des matériaux et des couleurs à employer tant en façade qu'en toiture devra être dicté par un souci d'intégration dans le paysage environnant.

2- Sont interdits :

- l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment,
- l'emploi de la tôle ondulée galvanisée,
- les clôtures en béton armé.

3- Les matériaux de couverture ne devront présenter aucune brillance, exception faite pour les panneaux photovoltaïques ou tout autre dispositif nécessaire à la production d'énergies renouvelables.

4- Les matériaux de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance ou être réfléchissant.

5- Les toitures pourront être de couleur gris-coloré selon le site concerné et les bardages auront une couleur choisie dans l'environnement naturel proche.

## Abords et clôtures

1- Les constructions devront comprendre des dispositifs permettant de réduire l'impact visuel de ces constructions dans l'environnement (écrans végétaux, ...).

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

3- Les clôtures seront constituées d'un grillage simple d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublé d'une haie végétale constituée d'essences végétales adaptées au climat local. Les haies monospécifiques sont à proscrire.

## Article Ue 12 - Stationnement des véhicules

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

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

3- Il sera notamment exigé :

- 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette pour les activités artisanales et commerciales.
- 3 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette pour les bureaux et services.
- 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation.

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

5- A ces places de stationnement pour les véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour les camions et autres véhicules utilitaires.

6- Les locaux d'activités et les établissements recevant du public définis à l'article R123-2 du Code de la Construction et de l'Habitation devront prévoir des emplacements pour les véhicules deux-roues dont le nombre devra correspondre au minimum à 10 % de la capacité d'accueil de l'établissement avec un minimum de 10 places.

7- En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement, il convient de se reporter aux dispositions générales du présent règlement.

8- Il n'est pas imposé de créer d'aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

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

1- Les plantations existantes devront, dans la mesure du possible, être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes constituées d'essences adaptées au climat local.

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

3- Des écrans végétaux devront être créés pour masquer les bâtiments et les dépôts extérieurs et seront constitués d'essences à feuillage persistant.

#### **Article Ue 14 - Coefficient d'Occupation des Sols**

Le COS est fixé à 0,60 dans l'ensemble de la zone.

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

## **CHAPITRE UNIQUE - ZONE AUay**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone AUay correspond aux secteurs à vocation principale d'habitat destinés à accueillir les développements futurs de la commune. L'intégralité de la zone est concernée par l'assainissement non collectif.

L'urbanisation devra se réaliser sous la forme d'une opération d'ensemble à vocation principale d'habitat, compatible avec les orientations d'aménagement au sens de l'article L123-5 du Code de l'Urbanisme définies pour la zone.

Les informations et servitudes n'apparaissant pas aux documents graphiques font l'objet d'annexes au plan local d'urbanisme auxquelles il convient de se reporter.

## **Article AUay 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- La création et l'extension des terrains de camping et de caravanage.
- 5- Le stationnement isolé des caravanes et camping-cars, quelle qu'en soit la durée.
- 6- Les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs.
- 7- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- 8- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs.
- 9- Les dépôts de véhicules hors d'usage
- 10- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 11- L'ouverture et l'exploitation de mines et carrières.
- 12- Les parcs éoliens.

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

### **I- Principe général**

- 1- L'urbanisation de la zone doit s'organiser de manière cohérente et contribuer à un aménagement de qualité de la zone et de la commune en général. Elle doit se réaliser sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat.
- 2- L'urbanisation de la zone devra être compatible avec les orientations d'aménagement définies pour la zone, au sens de l'article L123-5 du Code de l'Urbanisme.

### **II- Règles particulières**

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

- 1- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) compatibles avec la vocation de la zone, 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 exhaussements et affouillements du sol dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone.

### **Article AUay 3 - Accès et voirie**

1- 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.

2- L'accès doit présenter les caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

4- Les voies en impasse sont à proscrire. A défaut, elles seront aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Cet aménagement se fera de préférence sous forme de placettes plantées ou à défaut sera traité en espace banalisé.

5- Les voies de desserte interne de l'opération d'ensemble devront être conçues pour résister à une charge de 13 tonnes et permettre une approche de moins de 8 mètres de tout bâtiment.

6- Des cheminements piétons devront être aménagés de façon judicieuse pour permettre de desservir les constructions, les espaces communs et les aires de stationnement et de connecter l'opération avec le reste de la commune.

### **Article AUay 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.

#### I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être branchée sur le réseau public par une conduite souterraine de distribution de caractéristiques suffisantes.

#### II - Eaux usées

Les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation en vigueur.

#### III - Eaux pluviales

1- 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 ou les exutoires naturels.

2- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements réalisés ne devront pas rejeter les eaux pluviales directement vers la voirie ou les fossés mais transiter vers des dispositifs de stockage et/ou d'infiltration dont le volume sera calculé sur la base minimale de 100 litres par mètre carré imperméabilisé.

3- Des ouvrages destinés à recueillir et diriger les eaux pluviales vers des dispositifs de récupération (cuves, bassins) permettant de satisfaire la part des usages domestiques ne nécessitant pas de qualité d'eau potable (arrosage, ...) pourront être admis, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

#### IV - Electricité, gaz et télécommunications

Les réseaux d'alimentation en énergie électrique ou de gaz et de télécommunication seront établis en souterrain.

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

Tout terrain doit disposer d'une superficie suffisante afin de pouvoir réaliser un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions pourront s'implanter en bordure de voie pour éviter les terrassements importants ou en recul de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

A moins que les constructions ne jouxtent les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L = H/2 \geq 3m$ ).

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

- 1- 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.
- 2- Les annexes et les petits bâtiments seront de préférence accolés aux bâtiments principaux ou implantés en limite de parcelle. Leur intégration pourra être favorisée par la plantation de bouquets d'arbustes ou de haies.

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

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface de la parcelle.

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

- 1- La hauteur des constructions est limitée à la réalisation de trois niveaux (R+2) auxquels peuvent s'ajouter les combles, sans pouvoir excéder une hauteur de 12 mètres au faîtage. Sont exclus du calcul de la hauteur, les ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres superstructures.
- 2- En cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point le plus bas de l'implantation de la construction.

## **Article AUay 11 - Aspect extérieur**

### **I - Dispositions générales**

1- 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.

2- 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 et participer au paysage du quartier.

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

4- 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.

### **II- Adaptation au terrain**

1- L'implantation et l'orientation des constructions seront étudiées en tenant compte de la topographie du terrain, en général parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveau pour ne pas nécessiter d'importants terrassements et s'abriter du vent sans favoriser la formation de congères de neige en hiver.

2- L'implantation et l'adaptation au sol des constructions seront choisies de façon à limiter les mouvements du terrain.

3- La hauteur des murs de soutènement à édifier sur le terrain et en limite de propriété devra se limiter au minimum nécessaire. La configuration et l'aspect de ces murs devront être adaptés aux éléments auxquels ils se raccrochent.

### III- Volume des constructions

La volumétrie des constructions sera simple, avec peu de décrochements. Les constructions seront fractionnées quand le volume est important.

### IV- Toitures

1- La couverture sera constituée de 2 pentes symétriques. Le faîtage des constructions orienté dans le sens de la plus grande dimension, avec peu de débords en pignon. La silhouette des toitures sera particulièrement étudiée, en évitant les angles aigus et en plaçant les souches de cheminées trapues près des faîtages.

2- Si les combles sont éclairés par des lucarnes, celles-ci seront plus hautes que larges et seront placées en arrière de l'aplomb des façades des bâtiments. En outre, leur faîtage sera placé plus bas que le faîtage du toit principal.

3- Les matériaux de couverture ne devront présenter aucune brillance, exception faite pour les panneaux photovoltaïques ou tout autre dispositif nécessaire à la production d'énergies renouvelables.

4- Les panneaux solaires ne doivent pas être établis en superstructure sur la toiture mais intégrés à son volume. Ils sont interdits apposés sur la façade des constructions.

5- Le faîtage des constructions doit suivre les courbes de niveau.

6- Pour les constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables ou remplissant des critères de performance énergétique, l'orientation de la toiture, sa pente, le nombre de pans et les matériaux de couverture seront déterminés de la façon la plus appropriée.

### V- Façades

1- Les murs seront de préférence en pierre du pays apparente et jointoyée discrètement au même nu que la pierre, ou en crépis grattés couleur de la pierre de l'endroit. A défaut, la couleur des enduits devra s'harmoniser avec l'environnement naturel et bâti.

2- Les façades seront d'une teinte monochrome (excepté les éléments d' huisserie et de menuiserie extérieures) et constituées d'un seul matériau, en évitant les soubassements.

3- Les matériaux de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance ou être réfléchissant.

4- Le dimensionnement des ouvertures se fera en fonction du climat, de la vue, de l'éclairage des pièces et des dimensions et proportions des façades, en s'inspirant des rythmes des façades anciennes.

5- L'emplacement des divers compteurs et celui de la boîte aux lettres devront être intégrés aux bâtiments ou à la clôture.

6- Les panneaux solaires ne doivent pas être établis en superstructure sur la toiture mais intégrés à son volume. Ils sont interdits apposés sur la façade des constructions.

7- Pour les constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables ou remplissant des critères de performance énergétique, les ouvertures et les matériaux seront déterminés de la façon la plus appropriée.

#### V- Abords et clôtures

1- Les clôtures ne pourront excéder 1,50 mètres de hauteur et seront doublées d'une haie végétale d'essences adaptées au climat local. Les haies monospécifiques sont interdites.

2- En limite d'emprise publique, elle seront traitées de la même façon et avec le même soin que la façade du bâtiment.

3- Les constructions annexes au bâtiment principal doivent être traitées avec le même soin que celui-ci et ne pas être constitués d'assemblage de matériaux hétéroclites.

#### Article AUay 12 - Stationnement

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

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

3- Il sera notamment exigé :

- 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation, auxquelles s'ajoutent, dans les opérations d'ensemble, les parkings extérieurs à raison d'une place pour 2 logements,
- 3 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette pour les bureaux et commerces,
- 1 place par chambre pour les hôtels et 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
- 1 place pour 2 chambres pour les hôtels restaurants,
- 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette pour les activités et pour les établissements recevant du public.

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

5- Les locaux d'activités et les établissements recevant du public définis à l'article R123-2 du Code de la Construction et de l'Habitation devront prévoir des emplacements pour les véhicules deux-roues dont le nombre devra correspondre au minimum à 10 % de la capacité d'accueil de l'établissement avec un minimum de 10 places.

6- L'opération devra aménager des parkings extérieurs pour les visiteurs à raison d'une place pour deux logements.

7- En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement, il convient de se reporter aux dispositions générales du présent règlement.

8- Il n'est pas imposé de créer d'aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

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

1- Les espaces libres des parcelles privatives devront être plantées d'essences végétales adaptées au climat local.

2- Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes constituées d'essences adaptées au climat local. Les plantations nouvelles doivent être créées de façon à aménager des écrans végétaux.

3- L'opération devra être organisée de façon à comporter des espaces communs de détente et petits espaces de proximité, plantés et aménagés, bien localisés et adaptés à la taille des

opérations. En tout état de cause, la superficie minimale de ces espaces devra être au moins égale à 20 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération.

4- Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux emplacements.

#### **Article AUay 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Le COS est fixé à 0,50 dans l'ensemble de la zone.



**TITRE IV**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## **CHAPITRE I - ZONE A1**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone A1 correspond aux espaces agricoles à protéger pour leur valeur agronomique admettant les constructions nécessaires à l'exploitation et aux activités agricoles.

Les informations et servitudes n'apparaissant pas aux documents graphiques font l'objet d'annexes au plan local d'urbanisme auxquelles il convient de se reporter.

### **Article A1 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non liées ou nécessaires aux exploitations agricoles et notamment :

- 1- Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux.
- 2- Les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de commerces, de services, hôtelier et artisanal, autres que celles admises sous conditions aux 2° et 3° de l'article A 2 ci-après.
- 3- L'extension des constructions non nécessaires à l'exploitation agricole, les annexes et les piscines liées à ces constructions.
- 4- Les changements de destination.
- 5- Les gîtes ruraux en construction neuve.
- 6- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non agricoles.
- 7- La création et l'extension des terrains de camping et de caravanage.
- 8- Le stationnement isolé des caravanes et camping-cars, quelle qu'en soit la durée.
- 9- Les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs.
- 10- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- 11- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs.
- 12- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- 13- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 14- L'ouverture et l'exploitation de mines et carrières.
- 15- Les parcs éoliens.

### **Article A1 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

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

- 1- Les constructions nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole (hangars et bâtiments techniques et de stockage, serres de production), les bâtiments d'élevage, les abris agricoles et leurs extensions.
- 2- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des exploitants ou de leur personnel et leurs extensions, à raison d'un bâtiment par exploitation agricole.
- 3- Les constructions nécessaires à la vente, à l'exposition et à la dégustation des produits de l'exploitation.
- 4- Les constructions et aménagements nécessaires à une activité d'agritourisme présentant un lien fonctionnel direct avec l'exploitation ; les gîtes ruraux ne pourront être admis que dans le cas d'aménagement de bâtiments existants et non en construction neuve.

5- Les installations et constructions liées à des équipements d'infrastructure et les équipements d'intérêt collectif et de services publics, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

6- Les exhaussements et les affouillements du sol dès lors qu'ils sont nécessaires aux besoins de l'agriculture ou à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone.

### **Article A1 3 - Accès et voirie**

1- L'accès doit présenter les caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2- La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est soumise à autorisation du gestionnaire de voirie.

3- La création d'accès nouveaux pourra être interdite si la parcelle est desservie par une autre voie ouverte à la circulation générale et répondant aux exigences visées au paragraphe ci-dessus.

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

### **Article A1 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.

#### **I - Eau potable**

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

2- A défaut de réseau public, une alimentation individuelle en eau par captage, forage, puits ou réservoir peut être admise, sous réserve du respect des exigences réglementaires ainsi que celles concernant l'autorisation de prélèvement.

## II - Eaux usées

1- A défaut de réseau public, toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être équipée d'un dispositif non collectif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

2- L'évacuation directe des effluents domestiques et agricoles dans le milieu naturel, notamment dans les cours d'eau et les fossés, est interdite.

## III - Eaux pluviales

1- 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 ou les exutoires naturels.

2- 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.

## IV - Electricité, gaz et télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain lorsque les réseaux sont enfouis.

## **Article A1 5 - Caractéristiques des terrains**

Tout terrain doit avoir une surface suffisante permettant, en fonction de la nature du sol et du sous-sol, de réaliser, le cas échéant, un dispositif d'assainissement non collectif dans les conditions prévues par la réglementation sanitaire en vigueur.

## **Article A1 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1- Les constructions seront implantées à une distance minimum de 3 mètres de la limite d'emprise actuelle, à créer ou à modifier.

2- Un recul plus important pourra être imposé pour des raisons de sécurité ou afin de permettre des aménagements de voirie.

## **Article A1 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **1- Pour les constructions à usage agricole**

Lorsque la parcelle voisine n'est pas située en zone A, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à la limite séparative 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 5 mètres ( $L = H/2 \geq 5 \text{ m}$ ).

### **2- Pour les autres constructions**

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 A1 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

## **Article A1 9 - Emprise au sol**

Non réglementé

## **Article A1 10 - Hauteur des constructions**

1- La hauteur des bâtiments agricoles ne peut excéder 12 mètres au faîtage, excepté pour les installations agricoles dont les impératifs techniques exigent une hauteur supérieure au maximum indiqué (silos, réservoirs, ...).

2- Pour les autres constructions, la hauteur maximale des bâtiments ne pourra excéder deux niveaux (R+1) auxquels peuvent d'ajouter les combles, sans pouvoir excéder une hauteur de 10 mètres au faîtage.

3- Sont exclus du calcul de la hauteur, les ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres superstructures.

4- En cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point le plus bas de l'implantation de la construction.

5- 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 sous réserve que le dépassement de hauteur soit justifié par la conception d'un projet visant à préserver l'harmonie des proportions du bâti.

## **Article A1 11 - Aspect extérieur**

### **I - Dispositions générales**

1- 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.

2- 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.

### **II - Pour les constructions à usage agricole**

1- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

2- Le choix des matériaux et des couleurs à employer tant en façade qu'en toiture devra être dicté par un souci d'intégration dans le paysage environnant.

3- Les matériaux de couverture ne devront présenter aucune brillance, exception faite pour les panneaux photovoltaïques ou tout autre dispositif nécessaire à la production d'énergies renouvelables.

4- Les matériaux de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance ou être réfléchissant. Les plaques galvanisées brutes sont interdites.

5- Les toitures pourront être de couleur gris-coloré selon le site concerné et les bardages auront une couleur choisie dans l'environnement naturel proche.

6- Les abords, déblais et remblais seront particulièrement soignés.

### III - Pour les autres constructions :

1- 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 le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

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

3- Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités et à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. Par exemple, les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes.

4- Le dimensionnement des ouvertures se fera en fonction du climat, de la vue, de l'éclaircissement des pièces et des dimensions et proportions des façades.

5- Les murs seront de préférence en pierre du pays apparente et jointoyée discrètement au même nu que la pierre, ou en crépis grattés couleur de la pierre de l'endroit. A défaut, la couleur des enduits devra s'harmoniser avec l'environnement naturel et bâti.

6- Les façades et les murs de soutènement seront monochromes (excepté les huisseries et menuiseries extérieures), constituées d'un seul matériau, en évitant les soubassements.

7- Les matériaux de couverture ne devront présenter aucune brillance, exception faite pour les panneaux photovoltaïques ou tout autre dispositif nécessaire à la production d'énergies renouvelables.

8- Les matériaux de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance ou être réfléchissant.

9- Le faîtage des constructions devra suivre les courbes de niveau.



10- L'emplacement des divers compteurs et celui de la boîte aux lettres devront être intégrés aux bâtiments ou à la clôture.

11- Les panneaux solaires ne doivent pas être établis en superstructure sur la toiture mais intégrés à son volume. Ils sont interdits apposés sur la façade des constructions.

12- Les constructions annexes au bâtiment principal doivent être traitées avec le même soin que celui-ci et ne pas être constitués d'assemblage de matériaux hétéroclites.

#### **Article A1 12 - Stationnement des véhicules**

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

#### **Article A1 13 - Espaces libres et plantations**

1- Les plantations existantes devront, dans la mesure du possible, être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes constituées d'essences adaptées au climat local.

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

#### **Article A1 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet

## **CHAPITRE II - ZONE A2**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone A2 correspond aux espaces agricoles qu'il convient de protéger strictement par une inconstructibilité de principe pour leur valeur agronomique et paysagère. L'exploitation des terres est permise sans qu'aucune construction même agricole ne puisse être édifiée, à l'exception des abris agricoles légers

En zone inondable, il conviendra de se reporter aux dispositions du PPRI. En cas d'incompatibilité entre les dispositions du PPRI et celles du présent règlement, les dispositions du PPRI priment, sans exception.

Les informations et servitudes n'apparaissant pas aux documents graphiques font l'objet d'annexes au plan local d'urbanisme auxquelles il convient de se reporter.

### **Article A2 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A1 2 ci-après et notamment :

- 1- Toute construction, installation et aménagement nouveau, de quelque nature que ce soit, à l'exception de ceux admis sous conditions.
- 2- Les changements de destination des constructions existantes.
- 3- L'extension des constructions existantes.

### **Article A2 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sans préjudice des conditions et mesures préventives prévues au PPRI en zones inondables, sont admises sous conditions les occupations et utilisation du sol suivantes :

- 1- Les constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité (notamment pour la lutte contre l'incendie), sous réserve qu'elles ne puissent être édifiées dans une autre zone.
- 2- Les installations et constructions liées à des équipements d'infrastructure et les équipements d'intérêt collectif et de services publics, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement et qu'elles ne puissent être édifiées dans une autre zone.
- 3- Les abris agricoles légers, c'est-à-dire ne nécessitant aucun équipement, non implantés en ligne de crête, avec une surface inférieure à 50 m<sup>2</sup> de SHON, dont la hauteur est limitée à 4 mètres au faîtage et qui ne peuvent être construits qu'en l'absence d'abris naturels (bosquets, haies).
- 4- Les exhaussements et les affouillements du sol dès lors qu'ils sont nécessaires aux constructions et aménagements autorisés aux 1 et 2 ci-dessus.

### **Article A2 3 - Accès et voirie**

La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est soumise à autorisation du gestionnaire de voirie.

### **Article A2 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.

## I - Eau potable

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

2- A défaut de réseau public, une alimentation individuelle en eau par captage, forage, puits ou réservoir peut être admise, sous réserve du respect des exigences réglementaires ainsi que celles concernant l'autorisation de prélèvement.

## II - Eaux usées

1- A défaut de réseau public, toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être équipée d'un dispositif non collectif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

2- L'évacuation directe des effluents dans le milieu naturel, notamment dans les cours d'eau et les fossés, est interdite.

## III - Eaux pluviales

1- 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 ou les exutoires naturels.

2- 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.

## IV - Electricité, gaz et télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain lorsque les réseaux sont enfouis.

#### **Article A2 5 - Caractéristiques des terrains**

Tout terrain doit avoir une surface suffisante permettant, en fonction de la nature du sol et du sous-sol, de réaliser, le cas échéant, un dispositif d'assainissement non collectif dans les conditions prévues par la réglementation sanitaire en vigueur.

#### **Article A2 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Non réglementé

#### **Article A2 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions devra permettre de conserver ou de mettre en valeur les éléments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

#### **Article A2 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

L'implantation des constructions devra permettre de conserver ou de mettre en valeur les éléments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

#### **Article A2 9 - Emprise au sol**

Non réglementé

#### **Article A2 10 - Hauteur des constructions**

Non réglementé

#### **Article A2 11 - Aspect extérieur**

Non réglementé

#### **Article A2 12 - Stationnement des véhicules**

Non réglementé

### **Article A2 13 - Espaces libres et plantations**

Les éléments de paysage ou de patrimoine localisés aux documents graphiques au titre de l'article L123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur.

A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité équivalente.

### **Article A2 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet

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

## **CHAPITRE UNIQUE - ZONE N**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

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, des milieux naturels et des paysages qui la composent.

Elle comprend un secteur Nt à vocation touristique, sportive et de loisirs.

En zone inondable, il conviendra de se reporter aux dispositions du PPRI. En cas d'incompatibilité entre les dispositions du PPRI et celles du présent règlement, les dispositions du PPRI priment, sans exception.

Les informations et servitudes n'apparaissant pas aux documents graphiques font l'objet d'annexes au plan local d'urbanisme auxquelles il convient de se reporter.



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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 ci-après et notamment :

- 1- Les constructions nouvelles à usage d'habitation.
- 2- Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal, hôtelier, de bureaux et de services.
- 3- Les changements de destination autres que ceux admis sous conditions à l'article N2 ci-dessous.
- 4- Les bâtiments agricoles et les bâtiments d'élevage.
- 5- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que celles admises à l'article N 2 ci-après.
- 6- La création et l'extension des terrains de camping et de caravanage, excepté en secteurs Na.
- 7- Le stationnement isolé des caravanes et camping-cars, quelle qu'en soit la durée.
- 8- Les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs.
- 9- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- 10- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs.
- 11- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- 12- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 13- L'ouverture et l'exploitation de mines et carrières.
- 14- Les parcs éoliens.

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

I - Sans préjudice des conditions et mesures préventives prévues au PPRI en zones inondables, sont admises sous réserve d'une bonne insertion paysagère 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 sous réserve d'une bonne insertion paysagère.
- 2- Les constructions et installations classées ou non liées à des équipements d'infrastructure et à des équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- 3- L'amélioration et la réhabilitation des constructions bâtiments existantes.
- 4- L'aménagement en habitation des constructions existantes et leur extension dans la limite de 10 % de la surface hors oeuvre nette de la construction initiale, sous réserve que les conditions

de desserte et de service soient satisfaites et que le changement d'affectation ne soit pas susceptible de porter préjudice à la vocation protectrice de la zone.

5- L'extension des habitations existantes est autorisée dans la limite de 10 % de la surface hors oeuvre nette de la construction initiale.

6- Les exhaussements et les affouillements du sol dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone.

II- En secteurs Nt, sans préjudice des conditions et mesures préventives prévues au PPRI en zones inondables, sont admises sous conditions les occupations et utilisations suivantes :

1- Les équipements, mobiliers et aménagements sportifs, de loisirs ou de détente, sous réserve qu'ils s'intègrent aux éléments constitutifs du paysage et n'altèrent pas son caractère dominant.

2- L'extension du camping existant, hors zone inondable, ainsi que les constructions liées et nécessaires à cette activité, sous réserve qu'elles n'altèrent pas le site et que des dispositions particulières soient prises pour compenser les effets dommageables pour l'environnement.

3- Les constructions liées à des équipements d'infrastructure et les équipements de services publics sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

### **Article N 3 - Accès et voirie**

1- 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).

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

3- Le long de la RD 901, l'accès direct est interdit s'il existe une possibilité d'accéder par une autre voie. En l'absence d'une telle possibilité, une construction nouvelle ayant pour effet d'augmenter le trafic au droit de l'accès ou nécessitant un accès nouveau ne pourra être autorisée qu'avec l'accord du gestionnaire de la voie sur les caractéristiques de cet accès.

### **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.

## I - Eau potable

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

2- A défaut de réseau public, une alimentation individuelle en eau par captage, forage, puits ou réservoir peut être admise, sous réserve du respect des exigences réglementaires ainsi que celles concernant l'autorisation de prélèvement.

## II - Eaux usées

1- A défaut de réseau public, toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être équipée d'un dispositif non collectif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

2- L'évacuation directe des effluents dans le milieu naturel, notamment dans les cours d'eau et les fossés, est interdite.

## III - Eaux pluviales

1- 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 ou les exutoires naturels.

2- 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.

## IV - Electricité, gaz et télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain lorsque les réseaux sont enfouis.

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

Tout terrain doit avoir une surface suffisante permettant, en fonction de la nature du sol et du sous-sol, de réaliser, le cas échant, un dispositif d'assainissement non collectif dans les conditions prévues par la réglementation sanitaire en vigueur.

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

1- Les constructions devront s'implanter en recul de 15 mètres de part et d'autre de l'axe des routes départementales. Des implantations différentes pourront être admises dans la mesure où elles ne posent pas de problème au regard de la sécurité routière.

2- Le long des autres voies, un recul pourra être imposé pour des raisons tenant à la sécurité ou afin de permettre des aménagements de voirie.

3- Des implantations différentes pourront être admises pour conserver ou mettre en valeur les éléments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

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

1- 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 ( $L = H/2 \geq 3 \text{ m}$ ).

2- L'implantation des constructions devra permettre de conserver ou de mettre en valeur les éléments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

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

L'implantation des constructions devra permettre de conserver ou de mettre en valeur les éléments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

#### **Article N 11 - Aspect extérieur**

1- 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.

2- 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 et participer au paysage du quartier.

3- 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.

4- Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

5- Les clôtures seront aussi discrètes que possible et en accord avec celles des voisins.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

1- Les plantations existantes seront, dans la mesure du possible, conservées ou remplacées par des plantations équivalentes constituées d'essences adaptées au climat local.

2- Les éléments de paysage ou de patrimoine localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité équivalente.

3- Toute mesure doit être prise pour limiter l'impact visuel des constructions. Pour rappel, les aménagements et installations des terrains de camping doivent respecter les normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages et d'aménagement définies par les articles A111-7 A111-8 du Code de l'Urbanisme.

#### **Article N 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet

## **ANNEXES**

<p><b>LISTE DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE IDENTIFIES AU TITRE DU 7° DE L'ARTICLE L123-1 DU CODE DE L'URB ANISME</b></p>
--

DESIGNATION	INTENTION
Alignements végétaux bordant le Chemin du Bouchet	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Préservation des structures végétales remarquables</li> <li>. Mise en scène de la voie et de l'entrée du village</li> <li>. Mise en valeur du cadre de vie</li> </ul>
Haies arborées structurantes (zone A2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Préservation des structures végétales remarquables</li> <li>. Structuration et mise en scène de l'urbanisation future</li> <li>. Mise en valeur du cadre de vie</li> </ul>
Alignement végétaux bordant la route de Mende à Bagnols	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Préservation des structures végétales remarquables</li> <li>. Mise en scène de la voie et de l'entrée du village</li> <li>. Mise en valeur du cadre de vie</li> </ul>



## REGLES TECHNIQUES POUR LA SECURITE CONTRE L'INCENDIE

### 1- Accessibilité

Desservir les constructions par une voie ayant les caractéristiques suivantes :

- chaussée revêtue d'une largeur minimale de 5 mètres et susceptible de supporter un véhicule de 13 tonnes sur l'essieu arrière
- hauteur libre sous ouvrage de 3,50 mètres minimum
- rayon en plan des courbes de 8 mètres minimum
- pente maximum de 15 %
- si une voie est en impasse et que sa longueur est supérieure à 30 mètres, elle doit comporter en son extrémité une placette de retournement

Toutefois, pourront se situer à moins 60 mètres d'une voie ouverte à la circulation définie ci-dessus, les immeubles de 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> famille (plancher bas du dernier niveau habitable se situant à moins de 8 mètres du niveau d'accès des secours).

#### Etablissements recevant du public

Leur implantation sera effectuée conformément aux dispositions des articles CO1 à CO8 de l'arrêté du 25 juin 1980 relatif à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

### 2- Défense extérieure contre l'incendie

#### Habitations

Assurer la défense extérieure contre l'incendie :

- soit par des poteaux d'incendie permettant d'assurer des débits de 60 m<sup>3</sup>/h minimum pendant 2 heures et implantés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre par les voies praticables,
- soit, dans les zones non équipées et dans le cas où l'installation des poteaux d'incendie normalisés n'est pas envisageable, par la mise en place d'équipements publics sous la forme de réserves d'eau, utilisables et accessibles en tout temps de 30 à 120 m<sup>3</sup> selon l'importance du risque encouru ou de points d'aspiration normalisés.

Dans le cas de bâtiments de 3<sup>ème</sup> famille, les poteaux d'incendie devront assurer un débit de 1000 l/mn pendant 2 heures et être implantés à 60 mètres au maximum du bâtiment par les voies praticables.

#### Cas particuliers

Hameau hors risque de feu de forêt, maison isolée en plaine, ... : la distance de l'hydrant peut être portée à 400 mètres.

#### Zone d'activités industrielles et artisanales ou bâtiments industriels et artisanaux

La défense extérieure contre l'incendie sera assurée par des poteaux d'incendie de 100 mm implantés tous les 200 mètres en quinconce sur les voies. Ces hydrants seront piqués directement sur des canalisations assurant un débit de 1000 l/mn pendant 2 heures.

La Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours est susceptible de demander des poteaux d'incendie de diamètre 150 mm assurant un débit de 2000 l/mn pendant 2 heures en fonction des risques particuliers.

#### Etablissements recevant du public

La défense extérieure contre l'incendie sera définie par le SDIS dans le cadre de l'instruction des projets.