



# Plan Local d'Urbanisme de THIVIERS



## Règlement

<b>Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU n°3</b>	
<b>Prescrite le</b>	<b>8 décembre 2021</b>
<b>Approuvée le</b>	

# SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE</b>	<b>6</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</b>	<b>7</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</b>	<b>12</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC</b>	<b>19</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD</b>	<b>26</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF</b>	<b>32</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY</b>	<b>38</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU</b>	<b>44</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUY</b>	<b>51</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</b>	<b>58</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1N</b>	<b>65</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</b>	<b>70</b>

## **DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément aux articles R 123.4 à R 123.10 du code de l'urbanisme.

### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

### ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

1) - Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111.2 à R 111.24 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R 111.2, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15, R 111.21 qui restent applicables conformément aux dispositions de l'article R 111.1 du dit code.

Outre les dispositions ci-dessus, relatives aux articles R 111.2 à R 111.24, sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire. Notamment, dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera, au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 Septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques (arrêt des travaux immédiat et déclaration au Maire de la commune).

2) - Se superposent de plus aux dispositions prévues aux titres II et III du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "tableau des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126.1 du code de l'urbanisme.

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1) Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones délimitées au plan de zonage (pièce n°4) et désignées par les indices ci-après:

-Zone Ua, secteur urbanisé correspondant au centre-ville ancien,  
-Zone Ub, secteur urbanisé correspondant aux premières extensions du centre,  
-zone Uc, secteurs urbanisés d'habitat aéré situé en périphérie du centre,  
-zone Ud, secteurs urbanisés d'habitat aéré situé dans un secteur excentré de l'agglomération

-Zone Uy, secteurs équipés ou à équiper destinés aux implantations de constructions et installations à usage commercial, artisanal ou industriel. Cette zone comprend deux secteurs :

- Uya correspondant au site des terres de Loiseau, qui comprend des dispositions particulières en l'absence de réseau d'assainissement collectif

- Uyc, correspondant au site d'exploitation des carrières de Thiviers.

-Zone AU, correspondant à des terrains actuellement soit non équipés, soit incomplètement ou insuffisamment équipés, affectés à l'extension future organisée de l'urbanisation.

-zone AUy, correspondant à des terrains actuellement soit non équipés, soit incomplètement ou insuffisamment équipés, affectés à l'extension future organisée de l'urbanisation pour l'accueil d'activités économiques. Cette zone comprend un sous-secteur AUyc, correspondant à l'extension des carrières de Thiviers.

- Zone A, zone agricole
- Zone 1N, qui englobe des terrains localisés dans des sites naturels agréables et de qualité constituant un territoire d'accueil privilégié pour les activités liées au sport, au plein air, au loisir ou à l'accueil touristique.
- Zone N, zone naturelle. Elle comprend quatre secteurs :
  - Np, recouvrant généralement les boisements et les sites présentant le plus d'intérêt sur le plan du paysage,
  - Nz, recouvrant les espaces naturels protégés dans le cadre de la Zone de protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP)
  - Nh, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, correspondant à certains villages et à leurs extensions.
  - Nv, terrain destiné à l'accueil des gens du voyage.

2) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les documents graphiques (pièce n° 4) conformément à la légende ; ils se superposent au zonage.

3) - Les espaces boisés à conserver : les plans comportent aussi des terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont repérés conformément à la légende (Pièce n° 4). Ils sont soumis aux dispositions introduites par l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

#### ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L 123.1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan d'occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE**

## CHAPITRE I

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

## ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCES ET DE SERVICES

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central, d'habitations, de commerces et de services. Ce caractère est traduit par la forte densité des constructions, et leur implantation généralement en ordre continu le long des voies.

## ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- l'ouverture et l'extension de terrains de camping ou de stationnement de caravanes
- les constructions à usage agricole
- le stationnement de caravanes sur terrain non aménagé
- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules hors d'usage

## ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UA 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

## ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

1- Accès :

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

2- Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.



## ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1- Eau Potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

### 2- Assainissement

#### **a) Eaux usées**

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Ce réseau sera raccordé au réseau public du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

#### **b) Eaux pluviales**

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public est autorisé.

#### **c) Autres réseaux**

Toute construction doit être alimentée en électricité par une conduite de distribution présentant des caractéristiques suffisantes dans des conditions répondant à ses besoins.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

## ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

## ARTICLE UA 6 – IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**1-** Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, l'alignement de celle-ci peut être substitué à l'alignement de la voie.

**2-** Des implantations en retrait de l'alignement sont toutefois autorisées dans les cas suivants :

**a)** Lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.

**b)** Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 mètres de façade sur voie. Dans ce cas le recul sera au moins égal à 5 mètres.

**c)** Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3-1.

### ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété. Elles doivent être implantées sur l'une au moins des limites latérales (limites donnant sur les voies et emprises publiques) dans une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement de la voie.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

### ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

### ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

### ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMUM

#### 1- Définitions

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir; lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale au faîtage de la construction.

#### 2 - Règles

La hauteur d'une construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé, ni être inférieure à celle du bâtiment limitrophe le moins élevé, sauf lorsqu'il s'agit d'une construction récupérant un espace résiduel visé à l'article UA 11, paragraphe 1, a.

Une tolérance de un mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Le long des voies et emprises publiques, la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder 10 mètres.

## ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.

La zone UA est totalement comprise dans le périmètre de la ZPPAUP. Les prescriptions de la ZPPAUP s'imposent aux constructions et installations en tant que servitude.

## ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

1 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 mètres carrés, y compris les accès, il est exigé :

- Pour les ensembles de 10 logements et plus : une place de stationnement par logement,
- Pour toute construction à usage d'activité ouverte au public (commerces de détail, bureaux, professions libérales, etc. en construction individuelle ou groupée) dont la surface hors œuvre nette est égale ou supérieure à 300 m<sup>2</sup> : une aire de stationnement au moins égale à 50 % de la surface hors œuvre nette de la construction.

Le stationnement n'est pas réglementé dans les autres cas.

### 2 - Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

## ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

### 1 - Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des voies de circulation et des aires de stationnement doivent être plantés et entretenus en espaces verts.

### 2 - Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

### 3 - Espaces boisés classés

Sans objet.

## ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone UA.

## CHAPITRE II

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCES ET DE SERVICES

#### Caractère de la zone

Cette zone correspond aux premières extensions du Centre (essentiellement 19<sup>e</sup> siècle, début 20<sup>e</sup> siècle). Les constructions, en général moins élevées que dans le centre ancien sont le plus souvent à l'alignement des voies et disposent d'espace libre en second rang, et parfois en façade. Elle se distingue nettement de la zone d'extension récente de l'agglomération de THIVIERS.

Elle comprend un secteur UBt, recouvrant la zone de protection du tunnel ferroviaire de THIVIERS.

## ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- l'ouverture et l'extension de terrains de camping ou de stationnement de caravanes
- les constructions à usage agricole
- le stationnement de caravanes sur terrain non aménagé
- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules hors d'usage

## ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UB 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

En outre :

- Les bâtiments annexes non habitables, tels que garages, remises abris, lorsqu'ils ne sont pas accolés à la construction principale, doivent répondre aux prescriptions suivantes :
  - \* ne pas excéder 3,50 m de hauteur totale,
  - \* être implantés sur une limite séparative.
- Dans le secteur UBt, conformément à l'avis du service chargé de la gestion du domaine public ferroviaire consulté, les constructions, installations et travaux à exécuter pourront n'être accordés que sous réserve de prescriptions particulières visant à éviter toute atteinte à la solidité de l'ouvrage souterrain (tunnel) ou toute mise en cause de la sécurité publique.

## ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

### 1- Accès :

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

### 2- Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

## ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1- Eau Potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

### 2- Assainissement

#### **a) Eaux usées**

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Ce réseau sera raccordé au réseau public du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

#### **b) Eaux pluviales**

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public est autorisé.

#### **c) Autres réseaux**

Toute construction doit être alimentée en électricité par une conduite de distribution présentant des caractéristiques suffisantes dans des conditions répondant à ses besoins.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

## ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

## ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**1** - Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, l'alignement de celle-ci peut être substitué à l'alignement de la voie.

**2** - Des implantations en retrait de l'alignement sont toutefois autorisées dans les cas suivants :

**a)** Lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.

**b)** Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 mètres de façade sur voie. Dans ce cas, le recul sera au moins égal à 5 mètres.

**c)** Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3-1.

## ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Implantation par rapport aux limites latérales (limites donnant sur les voies et emprises publiques) :

**a)** dans une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement de la voie, ou de la limite qui s'y substitue, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

L'implantation en retrait par rapport à l'une des limites latérales est toutefois autorisée à condition de respecter une marge d'isolement au moins égale à 8 mètres.

**b)** Au-delà de la profondeur de 15 mètres, les constructions édifiées en second rang, doivent être éloignées des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les bâtiments à usage d'activité commerciale ou artisanale édifiée sur un seul niveau peuvent être implantés en limite séparative.

Il en est de même pour les bâtiments annexes.

**c)** Lorsque les constructions sont édifiées en retrait de l'alignement comme indiqué à l'article UB 6-2, elles sont soumises aux règles d'implantation fixées au paragraphe b) ci-dessus.

2 - Implantation par rapport aux limites de fond de l'unité foncière.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

## ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

## ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

## ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM

### 1- Définition

La hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir ; lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.

### 2- Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

## ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

### 1/ A l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP,

Les prescriptions de la ZPPAUP s'appliquent en tant que servitude.

### 2/ En dehors du périmètre de la ZPPAUP

#### a) Dispositions générales

Les dispositions différentes que celles prévues ci-après pourront être admises pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

#### b) Constructions d'aspect innovant et constructions bioclimatiques :

L'aspect brillant et les couleurs vives sont interdits.

#### c) Constructions anciennes ou nouvelles d'aspect traditionnel :

##### Façades :

Les imitations de matériaux, tels que faux pans de bois, fausses pierres, etc. sont interdits.  
Les teintes des façades seront réalisées dans le respect des plus vieux enduits traditionnels locaux, dans les tons de sables naturels clairs.  
L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc. est interdit.

##### Toitures :

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles  
- tuiles canal, romanes ou similaires lorsque la pente est inférieure à 45 %.  
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 110 %.  
La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 110 %, ou l'utilisation de matériaux de couvertures autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en ardoise.

Les bâtiments annexes tels que garages, abris ou remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales. Toutefois, lorsque ces bâtiments sont accolés à la construction principale une toiture aménagée en terrasse peut être autorisée.  
Pour les constructions de moins de 20m<sup>2</sup>, ils pourront également être soit de teinte sombre soit de teinte « bois naturel ».

#### d) Bâtiments à usage d'activité.

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.  
Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.



Les vitrines de magasins s'efforceront de respecter la trame architecturale en conservant les pieds-droits ou piliers qui resteront visibles de l'extérieur.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- tôle galvanisée, employée à nu.
- parpaings ou briques non revêtus d'un enduit (à l'exception de briques flammées utilisées comme décoration).
- peinture ou revêtement de couleur vive.

## ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

### 1- Afin d'assurer,

En dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 mètres carrés, y compris les accès, il est exigé au moins :

- Pour les ensembles de 10 logements et plus : une place de stationnement par logement,
- Pour toute construction à usage d'activité ouverte au public (commerces de détail, bureaux, professions libérales, etc. en construction individuelle ou groupée) dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 300 m<sup>2</sup> : une aire de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher de la construction.

Le stationnement n'est pas réglementé dans les autres cas.

### 2 - Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

## ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

### 1 - Espaces libres :

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

L'aménagement des espaces verts doit permettre le maintien en place des plantations existantes ou le remplacement des arbres abattus.

### 2 - Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

### 3 - Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer reportés sur le plan devront être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UB est fixé à 1.

Lorsque les constructions comportent une partie affectée aux activités de commerce, d'artisanat ou de service au rez-de-chaussée, le C.O.S. est fixé à 1,5.

Toutefois, nonobstant les dispositions fixées ci-dessus, la reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants pourront être autorisés avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

### CHAPITRE III

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

### ZONE URBAINE D'HABITATIONS ET DE SERVICES

#### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'habitat aéré, destinée aux constructions à usage d'habitations, de commerces et de services.

Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre discontinu, et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.

Elle comprend un secteur UCt, recouvrant la zone de protection du tunnel ferroviaire de THIVIERS.

## ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- l'ouverture et l'extension de terrains de camping ou de stationnement de caravanes
- le stationnement de caravanes sur terrain non aménagé
- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules hors d'usage
- les constructions à usage agricole.
- les affouillements et exhaussements du sol sauf dans les cas suivants :
  - lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques ainsi qu'aux fouilles archéologiques
  - lorsqu'ils sont destinés à l'implantation des constructions autorisées ci-dessus sur des plates-formes en déblais ou remblais, à condition de respecter les prescriptions prévues dans ce cas à l'article UC11.

## ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UC 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

En outre, dans le secteur UCt, conformément à l'avis du service chargé de la gestion du domaine public ferroviaire consulté, les constructions, installations et travaux à exécuter pourront n'être accordés que sous réserve de prescriptions particulières visant à éviter toute atteinte à la solidité de l'ouvrage souterrain (tunnel) ou toute mise en cause de la sécurité publique.

## ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

### 1- Accès :

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Le long des voies nationales ou départementales, les accès sont limités à un seul par propriété; ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

2- Voirie :

Les voies à créer devront avoir au moins 6 mètres de plate-forme dont 4 mètres de chaussée.

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 10 logements.

Les fonds d'impasse desservant plus de cinq logements doivent être aménagés de façon à permettre le retournement des véhicules de secours d'incendie et de services.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

2- Assainissement :

**a) Dispositions générales**

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

Ce réseau sera raccordé au réseau public du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

**b) Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées.**

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public est peut être admis.

**c) Autres réseaux**

Toute construction doit être alimentée en électricité par une conduite de distribution présentant des caractéristiques suffisantes dans des conditions répondant à ses besoins. Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

**ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementées.

**ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Une implantation différente peut être admise :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver implantée à une distance inférieure ;
- le long des voies créées dans les opérations de lotissements ou d'ensembles de logements, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération ;
- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées en cas de prescriptions contraires de la ZPPAUP.

**ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, sauf lorsqu'il s'agit d'immeubles groupant plusieurs logements, édifiés sur plus de deux niveaux de plancher.

Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées en cas de prescriptions contraires de la ZPPAUP.

## ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

## ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMUM

### 1- Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque la façade est orientée dans le sens de la pente du terrain, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la dite façade.

### 2- Règle

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres; toutefois, pour les immeubles groupant plusieurs logements, la hauteur peut être portée à 12 mètres.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées en cas de prescriptions contraires de la ZPPAUP.

## ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

### 1/ A l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP,

Les prescriptions de la ZPPAUP s'appliquent en tant que servitude.

### 2/ En dehors du périmètre de la ZPPAUP

#### a) Dispositions générales

Les dispositions différentes que celles prévues ci-après pourront être admises pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

#### b) Constructions d'aspect innovant et constructions bioclimatiques :

L'aspect brillant et les couleurs vives sont interdits.

#### c) Constructions anciennes ou nouvelles d'aspect traditionnel :

##### Façades :

Les teintes des façades seront réalisées dans le respect des plus vieux enduits traditionnels locaux, dans les tons de sables naturels clairs.

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc. est interdit.

##### Toitures :

Les immeubles groupant plusieurs logements peuvent recevoir une toiture terrasse.

Dans les autres cas, les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles :

- tuiles canal, romanes ou similaires lorsque la pente est inférieure à 45 %,
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 110 %.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 110 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante, réalisée en ardoise ou en tuile d'une autre nature.

Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales. Toutefois, lorsque ces bâtiments sont accolés à la construction principale une toiture aménagée en terrasse peut être autorisée.

Pour les constructions de moins de 20m<sup>2</sup>, ils pourront également être soit de teinte sombre soit de teinte « bois naturel ».

#### d) Bâtiments à usage d'activité

La forme des bâtiments sera simple, et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les vitrines de magasins s'efforceront de respecter la trame architecturale en conservant les pieds-droits ou piliers qui resteront visibles de l'extérieur.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive,
- tôle galvanisée, employée à nu.
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

### ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé au moins :

#### 1 - Pour les constructions à usage d'habitation :

- . une place de stationnement par logement.
- . dans les lotissements ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place par logement.

#### 2 - Pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics :

- . une place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON.

#### 3 - Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

- . une place de stationnement pour deux lits.

#### 4 - Pour les établissements commerciaux :

##### **a) Commerces courants :**

- . une surface affectée au stationnement au moins égale à 1 place par 50 m<sup>2</sup> de SHON.

##### **b) Hôtels et restaurants :**

- . une place de stationnement par chambre.
- . deux places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

##### **c) Salles de spectacles et de réunions :**

- . des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.



5 - Pour les établissements d'enseignement :

**a) Etablissements primaires :**

. une place de stationnement par classe.

**b) Etablissement du second degré :**

. deux places de stationnement par classe.

6 - Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1- Espaces libres :

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les opérations groupées ou les lotissements comportant plus de 10 logements doivent comprendre des espaces libres communs.

2- Plantations :

L'aménagement des espaces verts doit permettre le maintien sur place des plantations existantes ou le remplacement des arbres abattus.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre pour quatre places.

3 – Espaces boisés classés :

Sans objet.

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UC est fixé à 0,4. Il peut atteindre 0,6 dans les cas suivants :

- Lorsque la totalité du rez-de-chaussée est affectée à des activités commerciales, artisanales ou à des équipements publics.
- Pour les opérations de construction comprenant des immeubles groupant plusieurs logements, édifiés sur plus de deux niveaux de plancher.

Toutefois :

- Nonobstant les règles ci-dessus, la reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants pourront être autorisés avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.
- Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

CHAPITRE IV

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD**

ZONE URBAINE PEU DENSE  
A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'habitat aéré, localisée dans un secteur excentré de l'agglomération.

Cette localisation ne permet pas d'envisager la réalisation à court terme du réseau public d'assainissement. La densité des constructions doit être adaptée à cette contrainte.

## ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
  - l'ouverture et l'extension de terrains de camping ou de stationnement de caravanes
  - le stationnement de caravanes sur terrain non aménagé
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules hors d'usage
  - les constructions à usage agricole.
  - Les installations classées dont les dangers ou l'insalubrité seraient incompatibles avec l'habitat environnant.
- 
- les affouillements et exhaussements du sol sauf dans les cas suivants :
    - lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques ainsi qu'aux fouilles archéologiques
    - lorsqu'ils sont destinés à l'implantation des constructions autorisées ci-dessus sur des plates-formes en déblais ou remblais, à condition de respecter les prescriptions prévues dans ce cas à l'article UD11.

## ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article Ud 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

## ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIE

### 1- Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent.
- les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- les accès sur la RN 21 sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par la VC n° 9 ou la VC n°208.

### 2- Voirie

Les voies publiques à créer devront avoir au minimum 6 mètres de plate-forme dont 4 mètres de chaussée.

Les fonds d'impasse desservant plus de cinq logements doivent être aménagés de façon à permettre le retournement des véhicules de secours d'incendie et de services.

## ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1- Eau Potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

### 2- Assainissement

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toutes natures devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation sanitaire peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.

### 3 - Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité par une conduite de distribution présentant des caractéristiques suffisantes dans des conditions répondant à ses besoins. Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

## ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UD 4-2 ci-dessus doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

## ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation différente peut être admise lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver implantée à une distance inférieure, ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction

## ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives dans les cas désignés ci-après :

- lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les distances minimales fixées aux paragraphes ci-dessus.
- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes tels que garages, remises, abris, à condition que la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,50 mètres.
- lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

## ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

## ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

## ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMUM

### 1 - Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque la façade est orientée dans le sens de la pente du terrain, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la dite façade.

### 2 - Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

Elle n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR

### a) Dispositions générales

Les dispositions différentes que celles prévues ci-après pourront être admises pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

### b) Constructions d'aspect innovant et constructions bioclimatiques :

L'aspect brillant et les couleurs vives sont interdits.

### c) Constructions anciennes ou nouvelles d'aspect traditionnel :

#### Façades :

Les teintes des façades seront réalisées dans le respect des plus vieux enduits traditionnels locaux, dans les tons de sables naturels clairs.

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc. est interdit.

#### Toitures :

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles :

- tuiles canal, romanes ou similaires lorsque la pente est inférieure à 45 %,
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 110 %.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 110 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante, réalisée en ardoise ou en tuile d'une autre nature.

Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales. Toutefois, lorsque ces bâtiments sont accolés à la construction principale une toiture aménagée en terrasse peut être autorisée.

Pour les constructions de moins de 20m<sup>2</sup>, ils pourront également être soit de teinte sombre soit de teinte « bois naturel ».

### d) Pour les bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure :

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

### e) Implantation

L'implantation des constructions individuelles sur des déblais ou remblais ne devra pas créer de modification importante du terrain.

Les talus recevront un aménagement paysager.

## ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé :

1 - Pour les constructions à usage d'habitation :

. une place de stationnement par logement.

2 - Pour les constructions à usage de bureau, de commerce ou de production artisanale, y compris les bâtiments publics :

. une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

3 - Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

## ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES,

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

L'aménagement des espaces verts doit permettre le maintien sur place des plantations existantes ou le remplacement des arbres abattus.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

## ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UD est fixé à 0,15.

Toutefois :

- nonobstant les règles fixées ci-dessus, la reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants pourront être autorisés avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

- il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

## CHAPITRE V

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

## ZONE URBAINE FERROVIAIRE

### Caractère de la zone

La zone UF est la zone d'activités spécialisées réservée au service public ferroviaire. Elle comprend, notamment, les emprises de gares, y compris les emplacements concédés aux clients du chemin de fer, les grands chantiers et les plates-formes des voies.



## ARTICLE UF 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations qui ne sont pas citées à l'article 2.

## ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition, que leur usage soit lié au fonctionnement du service public ferroviaire ou qu'elles soient nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

- 1 - Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant
- 2 - Les constructions, installations classées ou non, et dépôts réalisés par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage et conditionnement des marchandises)
- 3 - Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone
- 4 - Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules
- 5 - Les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone

En outre, l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes sont admis à condition de ne pas créer de logement nouveau.

Les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées aux alinéas ci-dessus sont admises.

## ARTICLE UF 3- ACCES ET VOIRIE

### 1 - Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

L'aménagement des accès doit être tel qu'ils soient adaptés au mode d'occupation du sol envisagé. Ils doivent être aménagés de manière, d'une part, à ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation et, d'autre part, à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

### 2 – Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies en impasse devront présenter à leur extrémité un aménagement spécial : dégagement, élargissement, ou rond-point permettant aux véhicules de tourner.

## ARTICLE UF 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 – Eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, sur des canalisations de caractéristiques suffisantes.

### 2 – Assainissement

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public est autorisé.

### 3 - Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité par une conduite de distribution présentant des caractéristiques suffisantes dans des conditions répondant à ses besoins. Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

## ARTICLE UF 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

## ARTICLE UF 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, autres que celles dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire doivent être édifiées à 5 mètres de l'alignement des voies.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées en cas de prescriptions contraires de la ZPPAUP.

## ARTICLE UF 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être retenues pour les constructions dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

### ARTICLE UF 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée pour les constructions visées à l'article UF 2, paragraphe 1.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction visée à l'article UF 2, paragraphe 2, au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée dans la zone ferroviaire doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées en cas de prescriptions contraires de la ZPPAUP.

### ARTICLE UF 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée pour les constructions visées à l'article UF 2, paragraphe 1.

L'emprise au sol des constructions visées à l'article UF 2, paragraphe 2, ne peut excéder 50 % de la superficie des secteurs qui leur sont spécialement affectés.

### ARTICLE UF 10 – HAUTEUR MAXIMUM

#### 1 – Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque la façade est orientée dans le sens de la pente du terrain, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la dite façade.

#### 2 – Règles

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations de l'exploitant, lorsque les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire l'exigent.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées en cas de prescriptions contraires de la ZPPAUP.

## ARTICLE UF 11 –ASPECT EXTERIEUR

### 1/ A l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP,

Les prescriptions de la ZPPAUP s'imposent aux constructions et installations en tant que servitude.

### 2/ En dehors du périmètre de la ZPPAUP

#### a) Dispositions générales

Les dispositions différentes que celles prévues ci-après pourront être admises pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

#### a) Constructions d'aspect innovant et constructions bioclimatiques :

L'aspect brillant et les couleurs vives sont interdits.

#### b) Autres constructions

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

##### Façades

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.
- tôle ondulée galvanisée.
- parpaings ou briques non revêtus d'un enduit.

##### Toitures

Les bâtiments destinés à un usage de bureau ou d'accueil du public doivent être terminés par un toit en pente couvert de tuiles ou d'ardoise.

#### c) Clôtures

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

## ARTICLE UF 12 – STATIONNEMENT

1 – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être réalisé en dehors des voies publiques.

2 – Pour les marchandises, les aires d'évolution nécessaires au chargement et au déchargement seront aménagées à l'intérieur du domaine public ferroviaire.

3 – Pour les installations situées sur des emplacements mis à la disposition des clients du chemin de fer, il doit être aménagé sur ces emplacements des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service d'une part, et des véhicules du personnel d'autre part.

Ces aires de stationnement doivent être au moins égales à la moitié de la surface de plancher.

ARTICLE UF 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

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

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone UF.

## CHAPITRE V

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

## ZONE D'ACTIVITES

### Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains équipés ou à équiper destinés aux implantations de constructions et installations à usage commercial, artisanal ou industriel.

Cette zone comprend deux secteurs :

- un secteur Uya correspondant au site des terres de Loiseau, qui comprend des dispositions particulières en l'absence de réseau d'assainissement collectif
- un secteur Uyc correspondant au site des carrières en cours d'exploitation du sous-sol.

## ARTICLE UY 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations qui ne sont pas citées à l'article 2.

## ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité économique (artisanale, commerciale ou industrielle) ou qu'elles soient nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

- les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public pour satisfaire aux besoins de l'activité économique
- les installations classées correspondant aux besoins de ladite activité
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone
- Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 alinéa b) du code de l'urbanisme.
- les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone

En outre, l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes sont admis à condition de ne pas créer de logement nouveau.

Dans le secteur UYc, l'ouverture et l'exploitation de carrières sont admises dans les conditions définies par la réglementation relative aux installations classées.

Les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées aux alinéas ci-dessus sont admises.

## ARTICLE UY 3- ACCES ET VOIRIE

### 1 - Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

### 2 - Voirie

La desserte doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des

immeubles susceptibles d'y être édifiés.

En particulier :

- les voies publiques ou privées à créer doivent comprendre une chaussée d'une largeur minimale de 6 mètres, pour une plate-forme au moins égale à 9 mètres.
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour (tourne- bride).

## ARTICLE UY 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 – Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

### 2 - Assainissement

#### **a) Dispositions générales**

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.

#### **b) Dispositions particulières applicables dans le secteur Uya des terres de Loiseau.**

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toutes natures devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.

#### **c) Autres réseaux**

Toute construction doit être alimentée en électricité par une conduite de distribution présentant des caractéristiques suffisantes dans des conditions répondant à ses besoins.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

## ARTICLE UY 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UD 4-2 ci-dessus doit être implantée sur une unité



foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

#### ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égale à 10 mètres. Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe de la voie lorsque l'alignement n'est pas défini. Une implantation différente peut être admise lorsque le projet de construction prolonge une construction à usage d'activité existante, ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

#### ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### 1 - Constructions à usage d'activité

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

Toutefois, les constructions dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 6 mètres peuvent être implantées sur une limite séparative à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies.

##### 2 - Constructions à usage d'habitation et bâtiments annexes

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative. Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 8 mètres. Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées. Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

## ARTICLE UY 9- EMPRISE AU SOL

### 1 – Dispositions générales

L'emprise au sol ne peut excéder 50 % de la superficie totale du terrain d'assiette des constructions.

### 2 – Dispositions particulières applicables au secteur UYa

Dans le secteur UYa, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30 % de la superficie totale du terrain d'assiette des constructions.

## ARTICLE UY 10- HAUTEUR MAXIMUM

Non réglementée.

## ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1/ A l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP.

Les prescriptions de la ZPPAUP s'imposent aux constructions et installations en tant que servitude.

### 2/ En dehors du périmètre de la ZPPAUP

#### a) Dispositions générales

Les dispositions différentes que celles prévues ci-après pourront être admises pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

#### b) Constructions d'aspect innovant et constructions bioclimatiques (à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure ou d'habitation) :

L'aspect brillant et les couleurs vives sont interdits.

#### c) Autres constructions, à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure :

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.
- tôle galvanisée employée à nu.
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

#### d) Autres constructions, à usage d'habitation

##### Façades

L'emploi à nu de matériaux brillants, tels que tôle galvanisée, papier goudronnée, etc... ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc. est interdit.

### Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles :

- tuiles canal, romanes ou similaires lorsque la pente est inférieure ou égale à 45 %
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure ou égale à 110 %

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 110 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales. Toutefois, lorsque ces bâtiments sont accolés à la construction principale une toiture aménagée en terrasse peut être autorisée.

Pour les constructions de moins de 20m<sup>2</sup>, ils pourront également être soit de teinte sombre soit de teinte « bois naturel ».

## ARTICLE UY 12- STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé au moins :

- 1 - Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement.
- 2 - Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau: 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction
- 3 - Pour les autres établissements à usage d'activité, une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

## ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES.

### 1 – Dispositions applicables dans la zone UU, sauf le secteur UYc.

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts. En particulier, il doit être prévu des surfaces engazonnées plantées de groupement d'arbres de hautes tiges en bordure des voies de desserte, et un rideau d'arbres formant écran le long des limites séparatives latérales.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

### 2 – Dispositions particulières applicables à la zone UYc.

La remise en état des lieux en fin d'exploitation des carrières autorisées en application de l'article UY 1, devra être effectuée en fonction d'un plan de remodelage des terrains et de replantation, qui respecte les caractéristiques des espaces naturels environnants. En particulier, les fronts de taille devront être traités par paliers ensemencés d'espèces arboricoles adaptées au milieu environnant.

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

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone UY.

## CHAPITRE VI

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

## ZONE D'URBANISATION FUTURE

### Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains actuellement soit non équipés, soit incomplètement ou insuffisamment équipés, affectés à l'extension future organisée de l'urbanisation.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD et le règlement.

Les autres unités de la zone ne pourront être urbanisées que lorsque les conditions prévues au paragraphe précédent seront remplies, éventuellement après modification ou révision du PLU.

## ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article AU.2 est interdite.

## ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, sont admises :

1/ Les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par le PADD, au fur et à mesure de leur réalisation, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement, d'hôtels, de restaurants, commerces, artisans, autres.

2/ Les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant habitations, équipements, bâtiments annexes et locaux à usage d'activité qui leur sont directement liés (commerces, artisanat, services)

3/ A condition de faire partie des constructions ou opérations visées au paragraphe ci-dessus :

- les installations classées liées directement aux activités prévues dans l'opération ou aux besoins des constructions,
- les aires de stationnement citées à l'article R. 442-2, alinéa b du code de l'urbanisme,
- les piscines
- les antennes d'émission et de réception des signaux radio électriques
- les clôtures

4/ Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux).

## ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE

### 1 – Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre, à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

## 2 – Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées desservant les constructions ou opérations visées à l'article AU 2, doivent répondre aux besoins des constructions, en fonction de l'importance et de la destination des immeubles ou ensembles d'immeubles qu'elles desservent.

Pour les voies publiques ou privées à créer dont le principe de tracé figure sur le document graphique, ces caractéristiques sont les suivantes :

- secteur de la Sablière, la voie de desserte principale de la zone reliant la rue Henri Saumande et la Promenade de la sablière doit comprendre une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur
- secteur des Petits Marimonts, la voie de desserte principale de la zone reliant la voie communale n°10 au chemin des Penassous, doit comprendre une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur
- secteur de Belair, la voie de desserte principale de la zone, doit comprendre une plate-forme d'au moins 6 mètres de largeur

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 10 logements.

Les fonds d'impasse desservant plus de cinq logements doivent être aménagés de façon à permettre le retournement des véhicules de secours d'incendie et de services.

## ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions citées à l'article AU 2, doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

L'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

2 – Les lotissements et les ensembles de constructions doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de constructions.

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.

### 3 - Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité par une conduite de distribution présentant des caractéristiques suffisantes dans des conditions répondant à ses besoins. Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

## ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

#### ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies existantes à aménager.

L'implantation le long des voies à créer sera adaptée au plan masse de l'opération. En l'absence de plan d'aménagement général, les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

L'implantation des constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

#### ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, sauf lorsqu'il s'agit d'immeubles groupant plusieurs logements, édifiés sur plus de deux niveaux de plancher.

Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### ARTICLE AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

#### ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

## ARTICLE AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM

### 1 – Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque la façade est orientée dans le sens de la pente du terrain, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la dite façade.

### 2 - Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres. Toutefois, pour les immeubles groupant plusieurs logements, la hauteur peut être portée à 12 mètres.

## ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

### a) Dispositions relatives à l'implantation des façades dans le secteur de Bel-Air

La ligne de faitage des constructions nouvelles doit être parallèle aux courbes de niveaux. Toutefois, une implantation différente peut être admise pour des constructions annexes ou pour des constructions implantées sur des terrains situés à l'angle de deux voies.

### b) Dispositions générales

Les dispositions différentes que celles prévues ci-après pourront être admises pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

### c) Constructions d'aspect innovant et constructions bioclimatiques (à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure ou d'habitation) :

L'aspect brillant et les couleurs vives sont interdits.

### d) Autres constructions à usage d'habitation :

#### Façades :

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc. est interdit.

Les teintes des façades seront réalisées dans le respect des plus vieux enduits traditionnels locaux, dans les tons de sables naturels clairs.

#### Toitures :

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles :

- tuiles canal, romanes ou similaires lorsque la pente est inférieure à 45 %,
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 110 %.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 110 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales. Toutefois, lorsque ces bâtiments sont accolés à la construction principale une toiture aménagée en terrasse peut être autorisée.

Pour les constructions de moins de 20m<sup>2</sup>, ils pourront également être soit de teinte sombre soit de teinte « bois naturel ».



d) Pour les bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure :

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

e) Implantation

L'implantation des constructions individuelles sur des déblais ou remblais ne devra pas créer de modification importante du terrain.

Les talus recevront un aménagement paysager.

## ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé au moins :

1 – Pour les constructions à usage d'habitation :

Dans les opérations visées à l'article AU 2, une place et demi de stationnement par logement dont une demi-place doit être banalisée.

2 – Pour les constructions à usage de commerce, de production artisanale ou de service :  
une place pour 50 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction.

3 – Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

## ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

### 1 – Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

### 2 – Plantations

L'aménagement des espaces verts doit permettre le maintien sur place des plantations existantes ou le remplacement des arbres abattus.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

### 3 - Dispositions particulières applicables aux secteurs de La Sablière, les Petits Marimonts et Bel-Air :

- dans le secteur de la Sablière, un espace vert doit être réservé de part et d'autre du ruisseau traversant le centre de l'unité de zone. Sa superficie doit être équivalente à 10 % au moins de la surface de la zone.

- dans le secteur des Petits Marimonts, un espace vert doit être réservé au cœur de l'unité de zone. Sa superficie doit être équivalente à 10 % au moins de la surface de la zone.

- Dans le secteur de Bel-Air, un espace vert central correspondant au cône de vue sur le sommet de Bel-Air doit être réservé tel qu'il est identifié sur le document graphique en tant qu'espace paysager remarquable au titre de l'article L 123.1.7<sup>ème</sup> du code de l'Urbanisme. Cet espace est inconstructible.

ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone AU est fixé à 0,40.

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

## CHAPITRE VII

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUy

### ZONE D'URBANISATION FUTURE

#### Caractère de la zone

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation pour l'accueil d'activités économiques.

Le secteur de Chez Chassouty pourra être urbanisé au fur et à mesure de la réalisation de la voie dont le tracé de principe figure dans le PADD et sur le document graphique.

Les autres unités de la zone ne pourront être urbanisées que lorsque la capacité des réseaux en périphérie immédiate de ces unités sera suffisante. En ce cas, l'urbanisation pourra s'effectuer sous forme d'opération d'ensemble sans modification ou révision du PLU, si le périmètre ou le règlement de la zone ne doit pas être modifié.

Elle comprend un secteur AUyc, correspondant aux sites présentant des potentialités d'exploitations du sous-sol.

## ARTICLE AUy 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article AU.2 est interdite.

## ARTICLE AUy 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### I – Dispositions applicables hors du secteur AUyC.

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, sont admises :

1/ Les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par le PADD, au fur et à mesure de leur réalisation, à condition que leur usage soit lié à l'activité économique : commerce, artisanat, services, industrie

2/ Les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant les constructions et installations à condition que leur usage soit lié à l'activité économique: commerce, artisanat, services, industrie

3/ A condition de faire partie des constructions ou opérations visées au paragraphe ci-dessus :

- les installations classées liées directement aux activités prévues dans l'opération ou aux besoins des constructions,
- Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules
- les bâtiments à usage d'habitation destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone
- les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone
- les piscines
- les antennes d'émission et de réception des signaux radio électriques
- les clôtures

4/ Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux).

5/ Les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées aux alinéas ci-dessus sont admises.

### II – Dispositions applicables dans le secteur AUyC

Ne sont admises que les carrières, ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur exploitation, à condition que les voies et réseaux le desservant permettent de répondre aux besoins de l'exploitation et du transport des matériaux extraits.

L'exploitation du sous-sol et la construction des bâtiments nécessaires à l'activité d'exploitation du sous-sol pourront se faire sans procédure d'évolution du PLU à partir du moment où les réseaux (voies et réseaux divers) ont été amenés en capacité suffisante, qu'aucune modification du périmètre ou du règlement de la zone AUyC n'est nécessaire et que l'exploitation a été autorisée dans le cadre de la réglementation des installations

classées.

### ARTICLE AUy 3 – ACCES ET VOIRIE

#### 1 – Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre, à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.

Les accès directs sur la RN 21 sont interdits.

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

#### 2 – Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées desservant les opérations visées à l'article AUy 2, doivent répondre aux besoins des constructions, en fonction de l'importance et de la destination des immeubles ou ensembles d'immeubles édifiés sur le terrain des dites opérations, ou de la nature des activités concernées.

Pour les voies publiques ou privées à créer, ces caractéristiques sont les suivantes :

- les voies publiques à créer doivent comprendre une chaussée d'une largeur minimale de 6 mètres, pour une plate-forme au moins égale à 9 mètres.
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour (tourne-bride).

La desserte de l'unité de zone dite "chez Chassouty " s'effectuera par une voie prenant accès sur la voie communale n°5.

### ARTICLE AUy 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 – Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

## 2 - Assainissement

### **a) Eaux usées**

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toutes natures devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation sanitaire peut exiger, notamment pour les lotissements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

### **b) Eaux pluviales**

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.

## ARTICLE-AUY 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UD 4-2 ci-dessus doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

## ARTICLE AUY 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### Marge de recul par rapport à la RN21 :

Conformément aux prescriptions définies dans les orientations d'aménagement, les constructions doivent être implantées à 35 mètres au moins de l'axe de la voie.

### Marge de recul par rapport aux autres voies :

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égale à 10 mètres. Une implantation différente peut être admise pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

## ARTICLE AUY 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 1 - Constructions à usage d'activité

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

Toutefois, les constructions dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 6 mètres peuvent être implantées sur une limite séparative à condition que toutes les mesures nécessaires

soient prises pour éviter la propagation des incendies.

## 2 - Constructions à usage d'habitation et bâtiments annexes

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative. Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

## ARTICLE AUy 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

La distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 8 mètres. Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées. Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

## ARTICLE AUy 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

## ARTICLE AUy 10 – HAUTEUR MAXIMUM

Non réglementée.

## ARTICLE AUy 11 – ASPECT EXTERIEUR

### **1/ A l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP,**

Les prescriptions de la ZPPAUP s'imposent aux constructions et installations en tant que servitude.

### **2/ En dehors du périmètre de la ZPPAUP**

#### a) Dispositions générales

Les dispositions différentes que celles prévues ci-après pourront être admises pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

#### b) Constructions d'aspect innovant et constructions bioclimatiques (à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure ou d'habitation) :

L'aspect brillant et les couleurs vives sont interdits.

#### c) Autres constructions, à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure :

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les façades en vis-à-vis de la RN 21 feront l'objet d'un traitement homogène et soigné, conformément aux orientations d'aménagement.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou

réglementaire lié à la nature de la construction.

- tôle galvanisée employée à nu.
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

#### d) Autres constructions, à usage d'habitation

##### Façades

L'emploi à nu de matériaux brillants, tels que tôle galvanisée, papier goudronnée, etc... ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc. est interdit.

##### Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles :

- tuiles canal, romanes ou similaires lorsque la pente est inférieure ou égale à 45 %
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure ou égale à 110 %

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 110 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales. Toutefois, lorsque ces bâtiments sont accolés à la construction principale une toiture aménagée en terrasse peut être autorisée.

Pour les constructions de moins de 20m<sup>2</sup>, ils pourront également être soit de teinte sombre soit de teinte « bois naturel ».

## ARTICLE AUy 12 – STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé au moins:

**1** - Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement.

**2** - Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau: 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction

**3** - Pour les autres établissements à usage d'activité, une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.



## ARTICLE AUy 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

### 1 - Espaces libres

Les espaces libres situées à l'intérieur d'une bande de 15 mètres mesurées depuis la limite de l'emprise publique avec la RN 21 doivent recevoir un traitement végétal.

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts. En particulier, il doit être prévu des surfaces engazonnées plantées de groupement d'arbres de hautes tiges en bordure des voies de desserte, et un rideau d'arbres formant écran le long des limites séparatives latérales.

### 2 - Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

### 3 – Dispositions particulières applicables dans le secteur AUyC

Les zones de reculement en bordure des voies publiques devront être plantées d'arbres de haute tige, de préférence groupés.

Les marges d'isolement visées à l'article AUy 7 devront être plantées d'un rideau d'arbres formant écran.

Le ruisseau La Gane et sa ripisylve sont identifiés en tant qu'élément du paysage à préserver pour des motifs écologiques en application de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Dans ce secteur de protection qui s'étend de 5 mètres de part et d'autre du cours d'eau, toute coupe et tout abattage d'arbre seront soumis à autorisation. Toute opération d'affouillement ou d'exhaussement des sols devra faire l'objet d'une demande d'autorisation. Dans le cadre des projets d'extension des carrières, en cas de création ou extension de merlons longeant le ruisseau, le pied du merlon quand il aura atteint sa hauteur maximale devra être situé à au moins 7 mètres de l'axe du ruisseau. Toutes les mesures nécessaires devront être prises pour éviter la pollution du ruisseau et réduire au maximum les nuisances à proximité de cet espace.

La remise en état des lieux en fin d'exploitation des carrières autorisées en application de l'article AUy 1, devra être effectuée en fonction d'un plan de remodelage des terrains et de replantation, qui respecte les caractéristiques des espaces naturels environnants. En particulier, il est recommandé que les fronts de taille soient traités par paliers ensemencés d'espèces arboricoles adaptées au milieu environnant. La remise en état du site d'exploitation devra être réalisée conformément aux recommandations et prescriptions des services de l'Etat.

## ARTICLE AUy 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans la zone AUy.

CHAPITRE VIII

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

ZONE NATURELLE PROTEGEE  
POUR PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE

Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité économique agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles.

Elle comprend un secteur At recouvrant la zone de protection du tunnel ferroviaire de DOUYERAS.

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

Les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières citées à l'article A2.

## ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées.

2/ L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole.

3/ Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

a) les constructions à usage d'habitation liées à l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient nécessitées par le besoin de logement des actifs agricoles. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.

b) sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole et d'être étroitement liés aux bâtiments d'exploitation :

Les gîtes ruraux

Les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration

Les piscines

c) Les bâtiments annexes des constructions autorisées dans la zone.

4/ les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

5/ les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont destinés :

- aux recherches minières ou géologiques, aux fouilles archéologiques,
- à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation,

6/ les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

7/ les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole.

8/ Les équipements publics d'infrastructures routières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol destinés aux équipements publics d'infrastructures routières relatifs aux aménagements de la RD707.

9/ Les défrichements nécessités par l'aménagement de la route départementale 707.

**De plus, dans le secteur At**, conformément à l'avis du service chargé de la gestion du domaine public ferroviaire consulté, les constructions, installations et travaux à exécuter pourront n'être accordés que sous réserve de prescriptions particulières visant à éviter toute atteinte à la solidité de l'ouvrage souterrain (tunnel) ou toute mise en cause de la sécurité publique.

## ARTICLE A 3- ACCES ET VOIRIE

### 1 - Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

2 - Dispositions propres aux accès créés sur la voirie nationale ou départementale, hors agglomération.

Le long des voies classées dans la voirie nationale ou départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

Ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe sis à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée.

Cette distance est portée à 100 mètres lorsque la voie est classée à grande circulation (RN 21).

## ARTICLE A 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

### 2 - Assainissement

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toutes natures devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

## ARTICLE A 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

### 1 - Le long de la RN 21,

a) Application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme :

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 21.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation par changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

b) Pour les constructions et installations qui dérogent à la marge de recul de 75 m imposée par l'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme comme indiqué au paragraphe a) ci-dessus) :

Les constructions doivent être implantées à 25 mètres au moins de l'axe de la RN 21.

### 2 – Le long des autres voies :

Les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe des voies publiques, sauf dans les cas suivants :

- lorsque l'alignement de la voie est défini, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins dudit alignement.
- l'extension d'une construction existante peut être réalisée sans tenir compte des prescriptions ci-dessus lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction.

### 3 –

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

## ARTICLE A 7- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- pour les travaux d'extension visés à l'article A2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant, lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
- pour les bâtiments annexes visés à l'article A2.
- pour les bâtiments agricoles, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées visées à l'article A2.

Dans ces deux derniers cas, la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder 3,50 mètres.

- Lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale.

## ARTICLE A 9.- EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

## ARTICLE A 10- HAUTEUR MAXIMUM

### 1 - Définition

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque la façade est orientée dans le sens de la pente du terrain, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la dite façade.

## 2 - Règles

La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 7 mètres.

Toutefois dans les cas d'extensions de constructions existantes, la hauteur de la construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus de un mètre.

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

### **1/ A l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP.**

Les prescriptions de la ZPPAUP s'appliquent en tant que servitude.

### **2/ En dehors du périmètre de la ZPPAUP**

#### a) Dispositions générales

Les dispositions différentes que celles prévues ci-après pourront être admises pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

#### b) Constructions d'aspect innovant et constructions bioclimatiques :

L'aspect brillant et les couleurs vives sont interdits.

#### c) Autres construction, à usage d'habitation

##### Façades

Les teintes des façades seront réalisées dans le respect des plus vieux enduits traditionnels locaux, dans les tons de sables naturels clairs.

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc. est interdit.

##### Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente couvertes de tuiles :

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %.
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 110 %.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 110 %, ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en ardoise ou en tuiles d'autre nature.

Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales. Pour les constructions de moins de 20m<sup>2</sup>, ils pourront également être soit de teinte sombre soit de teinte « bois naturel ».

#### d) Autre construction, à usage agricole

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Excepté édifice spécifique (silo, etc.), il est exigé une façade d'aspect soit :

- Enduite à la chaux et sables locaux de teinte soutenue
- Laquée vert sombre
- Grandes planches de bois

Il est exigé une couverture d'aspect soit :

- vert sombre
- sombre
- de couverture traditionnelle en tuiles canal, romanes ou similaires

e) Implantation

L'implantation des constructions individuelles sur des déblais ou remblais ne devra pas créer de modification importante du terrain.

Les talus recevront un aménagement paysager

ARTICLE A 12- STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé

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

Non réglementé



CHAPITRE X

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1N**

ZONE NATURELLE

AFFECTEE AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS  
A USAGE DE LOISIRS ET DE PLEIN AIR  
OU D'ACCUEIL TOURISTIQUE

Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains localisés dans des sites naturels agréables et de qualité qui constituent un territoire d'accueil privilégié pour les activités liées au sport, au plein air, au loisir ou à l'accueil touristique.

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

Les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières citées à l'article 1N2.

## ARTICLE 1N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone :

- 1/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- 2/ Les constructions, installations et équipements liés aux activités sportives, de loisirs et de plein air, ainsi qu'à l'accueil touristique
- 3/ Les terrains de camping et de stationnement des caravanes
- 4/ Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des établissements et installations implantées dans la zone.
- 5/ Les bâtiments annexes des constructions et installations visées ci-dessus, tels que garages, remises, abris.
- 6/ Les aires de stationnement
- 7/ Les équipements publics d'infrastructures routières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol destinés aux équipements publics d'infrastructures routières relatifs aux aménagements de la RD 707
- 8/ Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- 9/ Les défrichements nécessités par l'aménagement de la route départementale 707.

## ARTICLE 1N 3- ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les accès directs sur la RN 21 sont interdits

## ARTICLE 1N 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, situées au droit du terrain d'assiette.

## 2 - Assainissement

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toutes natures devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public est autorisé.

## 3 - Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité par une conduite de distribution présentant des caractéristiques suffisantes dans des conditions répondant à ses besoins. Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

## ARTICLE 1N 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

## ARTICLE 1N 6- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**1** - Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies publiques, sauf lorsque l'alignement de la voie est défini, les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins dudit alignement.

**2** - l'extension d'une construction existante peut être réalisée sans tenir compte des prescriptions ci-dessus lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction.

**3** - Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

## ARTICLE 1N 7- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- pour les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris, à condition que la hauteur totale de la construction n'excède pas 3.50 mètres.
- lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

## ARTICLE 1N 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE -

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas de pièce habitable ou assimilée.

### ARTICLE 1N 9.- EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

### ARTICLE 1N 10- HAUTEUR MAXIMUM

#### 1 - Définition

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque la façade est orientée dans le sens de la pente du terrain, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la dite façade.

#### 2 - Règles

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres.

Cette disposition peut ne pas être appliquée pour les édifices publics, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques architecturaux liés à la nature de la construction.

### ARTICLE 1N 11 - ASPECT EXTERIEUR

#### a) Dispositions générales

Les dispositions différentes que celles prévues ci-après pourront être admises pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

#### b) Constructions d'aspect innovant et constructions bioclimatiques :

L'aspect brillant et les couleurs vives sont interdits.

#### c) Constructions anciennes ou nouvelles d'aspect traditionnel :

##### Façades :

Les façades seront réalisées dans le respect des teintes des plus vieux enduits traditionnels avec une finition grattée.

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc. est interdit.

##### Toitures :

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles :

- tuiles canal, romanes ou similaires lorsque la pente est inférieure à 45 %,
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 110 %.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 110 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante, réalisée en ardoise ou en tuile d'une autre nature.

Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales. Toutefois, lorsque ces bâtiments sont accolés à la construction principale une toiture aménagée en terrasse peut être autorisée.

Pour les constructions de moins de 20m<sup>2</sup>, ils pourront également être soit de teinte sombre soit de teinte « bois naturel ».

d) Pour les bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure :

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

e) Implantation

L'implantation des constructions individuelles sur des déblais ou remblais ne devra pas créer de modification importante du terrain.

Les talus recevront un aménagement paysager.

## ARTICLE 1N 12- STATIONNEMENT

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

Pour les équipements sportifs ou ceux accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de ladite capacité.

Pour les terrains de camping et de stationnement des caravanes, il doit être prévu au moins une place de stationnement par emplacement.

## ARTICLE 1N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les aménagements réalisés dans zone doivent permettre le maintien sur place des plantations existantes ou le remplacement des arbres abattus.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

## ARTICLE 1N 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone 1N;

Pour les terrains de camping et de stationnement des caravanes, il ne peut être aménagé plus de 80 emplacements à l'hectare.

CHAPITRE XI

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

ZONE NATURELLE PROTEGEE

EN RAISON DE LA QUALITE DE SES SITES  
ET DE SES PAYSAGES

Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend **quatre cinq** secteurs :

- Np, recouvrant généralement les boisements et les sites présentant le plus d'intérêt sur le plan du paysage,
- Nz, recouvrant les espaces naturels protégés dans le cadre de la Zone de protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP)
- Nh, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, correspondant à certains villages et à leurs extensions.
- Nv, terrain destiné à l'accueil des gens du voyage,
- **Nc, présentant des potentialités d'exploitation du sous-sol.**

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

Les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières citées à l'article N2 sont interdites.

Dans le secteur Nz, les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières citées à l'article N2, paragraphes 1, 2, 4 et 5 sont interdites.

Toutes constructions dans le secteur Np sont interdites, à l'exception de celles citées à l'article N2, paragraphe 1.

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

1/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

2/ Les affouillement et les exhaussements du sol, désignés à l'article 4 442.2 du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, aux fouilles archéologiques, ainsi qu'à satisfaire les besoins en eau des exploitations agricoles.

3/ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, sous réserve que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

4/ Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

a) La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments.

b) L'extension des bâtiments existants, à condition que les travaux exécutés n'aient pas pour effet de changer la destination desdits bâtiments. La surface de plancher hors œuvre nette réalisée en extension ne pourra excéder celle du bâtiment existant.

c) sous réserve d'être étroitement lié aux bâtiments existants :

- Les gîtes ruraux
- Les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration
- Les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris.
- Les piscines

5/ Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées **ci-dessus**.

6/ Dans le secteur Nv, les constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

7/ En outre, dans le secteur Nh, les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes, ainsi que les piscines sont admises conformément à l'article R 123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans le paysage naturel et bâti environnant.

8/ Les équipements publics d'infrastructures routières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol destinés aux équipements publics d'infrastructures routières relatifs aux aménagements de la RD707 (article R.442.2.c du code de l'Urbanisme).

9/ Les défrichements nécessités par l'aménagement de la route départementale 707.

10/ Dans le secteur Nc, sont admis les carrières ainsi que les installations et aménagements nécessaires à leur exploitation (affouillements et exhaussements de sol, voies d'accès et de desserte, clôtures, plantations...), à condition que les voies et réseaux les desservant permettent de répondre aux besoins de l'exploitation et du transport des matériaux extraits.

### ARTICLE N 3- ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les accès sur la RN 21 sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

### ARTICLE N 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

#### 2 - Assainissement

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toutes natures devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, ou égouts pluviaux est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

#### 3 - Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité par une conduite de distribution présentant des caractéristiques suffisantes dans des conditions répondant à ses besoins. Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.



## ARTICLE N 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

### 1 - Le long de la RN 21

a) Application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme :

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 21.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation par changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

b) pour les constructions et installations qui dérogent à la marge de recul de 75 m imposée par l'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme comme indiqué au paragraphe a) ci-dessus) :

Les constructions doivent être implantées à 25 mètres au moins de l'axe de la RN 21.

### 2 – Le long des autres voies :

Les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe des voies publiques, sauf dans les cas suivants :

- lorsque l'alignement de la voie est défini, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins dudit alignement.
- l'extension d'une construction existante peut être réalisée sans tenir compte des prescriptions ci-dessus lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de ladite construction.

### 3 –

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

## ARTICLE N 7- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant, lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
- pour les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris, à condition que la hauteur totale de la construction n'excède pas 3.50 mètres.
- lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur le même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

## ARTICLE N 9- EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra pas excéder 20 % de la surface du terrain d'assiette de leur implantation.

## ARTICLE N 10- HAUTEUR MAXIMUM

### 1 – Constructions nouvelles à usage d'habitation

#### a) Définition

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque la façade est orientée dans le sens de la pente du terrain, la hauteur est mesurée à la partie médiane de ladite façade.

#### b) Règles

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder celles des constructions les plus proches. Une tolérance de 1 mètre est admise pour améliorer l'intégration à son environnement naturel et bâti.

### 2 – Extensions de constructions existantes

Dans ce cas, la hauteur à l'égout de la construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus d'un mètre.

### 3 - Bâtiments annexes

Ils doivent être édifiés sur un seul niveau.

4 – Autres cas  
Non réglementés

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1/ A l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP,

Les prescriptions de la ZPPAUP s'appliquent en tant que servitude.

Dans le secteur Nz :

#### Façades

- adopter pour les façades la teinte des enduits traditionnels,
- respecter la proportion des baies à dominante verticale,
- éviter les enseignes à caissons lumineux.

#### Toitures

- adopter des volumes de couverture à faible pente,
- adopter des teintes de couverture proches de la terre cuite patinée.

### 2/ En dehors du périmètre de la ZPPAUP

#### a) Dispositions générales

Les dispositions différentes que celles prévues ci-après pourront être admises pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

#### c) Constructions d'aspect innovant et constructions bioclimatiques :

L'aspect brillant et les couleurs vives sont interdits.

#### d) Autres construction, à usage d'habitation

##### Façades

Les teintes des façades seront réalisées dans le respect des plus vieux enduits traditionnels locaux, dans les tons de sables naturels clairs.

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc. est interdit.

##### Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente couvertes de tuiles :

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %.
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 110 %.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 110 %, ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en ardoise ou en tuiles d'autre nature.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées pour les édifices publics, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques architecturaux liés à la nature de la construction.

Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Pour les constructions de moins de 20m<sup>2</sup>, ils pourront également être soit de teinte sombre soit de teinte « bois naturel ».

#### d) Autre construction, à usage agricole

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques

liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Excepté édifice spécifique (silo, etc.), il est exigé une façade d'aspect soit :

- Enduite à la chaux et sables locaux de teinte soutenue
- Laquée vert sombre
- Larges planches de bois

Il est exigé une couverture d'aspect soit :

- vert sombre
- sombre
- de couverture traditionnelle en tuiles canal, romanes ou similaires

#### e) Implantation

L'implantation des constructions individuelles sur des déblais ou remblais ne devra pas créer de modification importante du terrain.

Les talus recevront un aménagement paysager

### ARTICLE N 12- STATIONNEMENT

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

### ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

#### 1 – Espaces libres et plantations

Les aménagements réalisés dans la zone doivent permettre le maintien sur place des plantations existantes ou le remplacement des arbres abattus.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

Dans le secteur Nz :

- conserver, entretenir et renouveler les plantations existantes en privilégiant les arbres ou arbustes à feuilles non persistantes d'essences locales,
- utiliser pour les clôtures des systèmes traditionnels : haies vives d'essences locales, poteaux et traverses de châtaigniers, etc...et réserver les clôtures métalliques apparentes au seul usage agricole.

#### 2 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être conservés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

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

Non réglementé