

Département de la Meurthe-et-Moselle  
Communauté de Communes du Toulois

## **COMMUNE DE BRULEY**

### **Plan Local d'Urbanisme**

# **05 – Règlement**

<b>Approbation du PLU</b>	
<b>Prescription de la révision générale du PLU</b>	
<b>Arrêt du PLU</b>	
<b>Approbation PLU</b>	

## **Dossier de PLU provisoire**

---

Date de référence : août 2017

---

**REGLEMENT DU P.L.U.**

<b>I - DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>p 3</b>
Article 1    Champ d'application territorial du plan	
Article 2    Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.	
Article 3    Division du territoire en zones	
Article 4    Adaptations mineures.	
Article 5    Sites Archéologiques	
<b>II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>p 6</b>
Dispositions applicables à la zone UA	
Dispositions applicables à la zone UB	
Dispositions applicables à la zone UE	
Dispositions applicables à la zone UX	
<b>III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....</b>	<b>p 32</b>
Dispositions applicables à la zone 1 AU	
Dispositions applicables à la zone 1 AUvi	
Dispositions applicables à la zone 1 AUe	
<b>IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>p 50</b>
Dispositions applicables à la zone A	
<b>V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES....</b>	<b>p 56</b>
Dispositions applicables à la zone N	
<b>ANNEXES.....</b>	<b>p 61</b>

# **I- DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune délimité sur le plan N° 1 à l'échelle de 1/5000 et sur le plan N° 2 pour la partie urbanisée à l'échelle de 1/2000 par tiret entrecoupé de croix

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

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111-1. à R111-27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles d'ordre public R111-2, R111-3-2., R111-4, R111-14-2, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme qui restent applicables sur le territoire communal

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

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones Urbaines "zones U", en zones A Urbaniser "zones AU", en zones Agricoles "zones A" et en zones Naturelles et forestières "zones N".

#### **1 - LES ZONES URBAINES "zones U"**

Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre" du présent règlement sont:

- La zone U  
Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements publics.
- La zone Ux  
Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques.

#### **2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"**

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

- La zone 1 AU  
Il s'agit d'une zone future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.
- La zone 1 AUx  
Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux activités économiques.
- La zone 2 AU  
Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future. Pour permettre après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.  
Cette zone ne pourra être mise en œuvre qu'après modification ou révision du PLU.

#### **3 - LES ZONES AGRICOLES "zones A"**

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

#### **4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"**

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

-----  
Les zones peuvent être divisées en sous zones.

Les limites de ces différentes zones et éventuellement des sous zones, figurent sur les documents graphiques.

Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R123-11 et R123-12 du Code de l'Urbanisme, s'il y a lieu.

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

(Article L.123.1) "Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

#### **ARTICLE 5 - MODALITES DE CONSULTATION DU SERVICE REGIONAL DE L'ARCHEOLOGIE**

Les modes de saisine de la DRAC (Service Régional de l'Archéologie) sont régis par les articles R. 523-9 à R. 523-14 du code du patrimoine.

Les demandes de permis d'aménager de plus de 3 hectares, de création de ZAC de plus de 3 hectares, d'aménagements soumis à étude d'impact, de travaux sur immeubles classés, de travaux de plus de 10 000 m<sup>2</sup> visés à l'article R. 523-5 du code du patrimoine doivent systématiquement être transmises pour avis au préfet de région (DRAC).

Les demandes de permis de construire, de permis de démolir, de lotissements et de ZAC de moins de 3 hectares, d'autorisation d'installation et de travaux divers ainsi que les demandes de travaux visés aux 1° et 4° de l'article R 523-5 du code du patrimoine doivent être transmises pour avis au préfet de région en fonction des zonages et des seuils définis dans **l'arrêté préfectoral n°SGAR-242 en date du 04 juillet 2003.**

L'article L425-11 du code de l'urbanisme précise que « lorsque la réalisation d'opérations archéologiques préventive a été prescrite, les travaux ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces opérations.

En application de l'article L. 531-14 du code du patrimoine, réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement à la DRAC (Service Régional de l'Archéologie), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant est passible des peines prévues aux articles 322-3-1 du code pénal. Enfin, les travaux qui affectent le sous-sol sont susceptibles de donner lieu à la perception d'une redevance conformément aux articles L 524-1 à L 524-16 du code du patrimoine et de l'article L 332-6 du code de l'urbanisme.

## **II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## ZONE UA

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au 1 du règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est concernée par un aléa de retrait-gonflement des argiles. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel. ([Service instructeur : confirmer suppression ou conservation](#))

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

#### Rappel :

- L'édification des clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration préalable. Elles devront respecter les prescriptions développées dans l'article 11.
- En application de l'article L.430.1 (à convertir) relatif aux Monuments Historiques, le permis de démolir sera exigé dans le périmètre de 500 m des monuments historiques.
- Le permis de démolir est également obligatoire pour protéger ou mettre en valeur les constructions, éléments du patrimoine, les façades sur rue, les secteurs de rues ou places repérés au plan de zonage pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou architectural.
- les installations et travaux divers et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage « \* » identifié par un plan local d'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

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

#### **ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### 1. Sont interdits

- 1.1 Les constructions destinées :
  - à l'industrie
  - à l'exploitation agricole sauf cas visés à l'article 2
  - à de nouvelles exploitations forestières
- 1.2 Camping et stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- 1.3 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- 1.4 Les installations et travaux divers suivants
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins 10 unités
  - les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction
  - les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets et autres débris.
  - les garages collectifs de caravanes sauf cas visé à l'article.2.
  - les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU.

**ARTICLE UA 2**  
**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

---

- 2.1 Les constructions à destination de résidence hôtelière, de bureau, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt, et les installations classées, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs ...).
- 2.2 Les garages collectifs de caravanes dans les bâtiments existants
- 2.3 Les constructions à usage agricole et viticole sous réserve d'être destinés au stockage des engins viticoles ou de matériel (fourrage interdit), à la transformation ou à la vente.

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

**ARTICLE UA 3 :**  
**ACCES ET VOIRIE**

---

**3.1 Voirie**

- 3.1.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation automobile (publique ou privée), de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.1.2. **Les voies nouvelles** ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.
- 3.1.3. **Les voies nouvelles** de liaison à caractère piéton doivent avoir au moins 1,80 mètres d'emprise
- 3.1.4. Tout travaux sur les routes départementales, y débouchant ou ayant un impact sur celles-ci doivent être soumis à l'avis des services techniques départementaux.
- 3.1.5. Les sentiers et chemins faisant l'objet d'un repérage sur le plan de zonage doivent être conservés. Toute obstruction au passage est interdite.

**3.2 Accès**

- 3.2.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
- La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - La sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

**ARTICLE UA 4 :**  
**DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

**4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur.

**4.2 Assainissement**

4.2.1 Eaux usées



Le zonage d'assainissement collectif et non collectif sera appliqué

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement collectif.

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Après l'établissement du branchement de l'installation au réseau collectif, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances

#### 4.2.2. Eaux pluviales

La mise en œuvre de techniques d'infiltration locale telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants sont privilégiées.

Si l'infiltration n'est pas réalisée sur la parcelle, lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou d'un réseau de capacité suffisante, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration ou l'évacuation des eaux pluviales.

### **4.3 Electricité - téléphone - télédistribution**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain, ou par toute autre technique de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

### **ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription.

### **ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

6.1 Les constructions devront respecter les règles d'implantation graphiques indiquées au plan de zonage

#### **6.2 Dans les alignements de façades repérés au plan par ce symbole : MAAAAAAAAAAAA**

6.2.1. Le nu extérieur de la façade sur rue des constructions nouvelles sera raccordé à celui des maisons voisines.

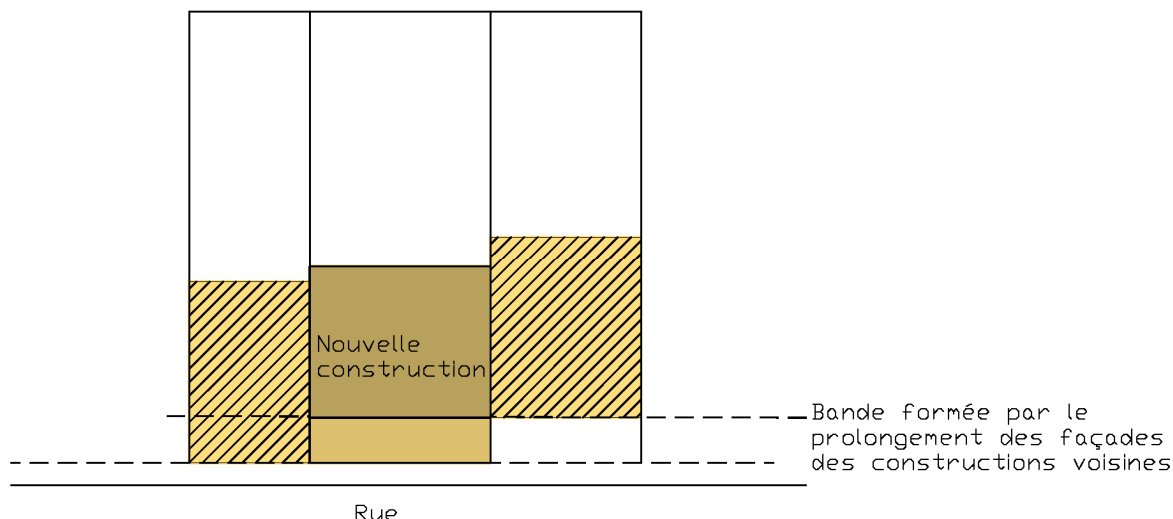
6.2.2. Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade sur rue sera implantée:

- à l'existant
- dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches

Ne sont pas comptés comme décrochements, les retraits ou avancées formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées.

Ne sont pas comptées comme façades principales sur rue, les murs bahuts ou les façades maintenues de constructions anciennes.

Si une façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distincte de la voisine.



- 6.2.3. Entre l'alignement de voies et l'alignement de façades, au-dessus du niveau du sol, sont uniquement autorisés les trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines, mobilier urbain et autres constructions de même nature existantes. Toutes autres occupations et utilisations sont interdites.
- 6.2.4. Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les articles ci-dessus aux conditions fixées à l'article 10.
- 6.2.5. En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement, mais lot par lot.
- 6.2.6. Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 6.2.7. Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés à l'alignement ou en recul de 1.5 mètre minimum.
- 6.2.8. Les marquises pourront dépasser au maximum de 1m de la façade sans se trouver à moins de 1.4m de l'aplomb de la chaussée et sous réserve d'obtention d'une autorisation de surplomb du domaine public.

#### **ARTICLE UA 7 :**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la construction sera
- soit édifiée en limite séparative,
  - soit édifiée à 3 mètres minimum de cette limite séparative. Cette distance est portée à 1m pour les cabanons de jardin.
- 7.2 **Dans les alignements de façades en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole :   
 ^^^^^^^^^^^^^^^**
- 7.2.1. La façade sur rue sera implantée de limite à limite séparative sur une même propriété qui touche une voie.
- 7.2.2. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 14 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée.
- 7.2.3. Lorsqu'une construction est édifiée en façade sur rue ou que la façade sur rue est

conservée, les constructions bâties à l'arrière seront :

- soit en limite séparative,
- soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative. Cette distance est portée à 1 m pour les cabanons de jardin

- 7.3 Les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 7.4 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés
- soit en limite séparative,
  - soit à 1.50 mètres minimum de cette limite séparative.

**ARTICLE UA 8 :**

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

---

Pas de prescription

**ARTICLE UA 9 :**

**EMPRISE AU SOL**


---

Pas de prescription

**ARTICLE UA 10 :**

**HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

- 10.1 La hauteur maximale des constructions principales est limitée à 6 mètres à l'égout de toiture (hauteur à confirmer pour les dents creuses)
- La hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue excepté pour les dépendances où la hauteur sera calculée au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.
- 10.2 Dans une enfilade remarquable où les égouts de toiture sur rue sont alignés et repérés au plan par ce symbole :  L'égout de toiture devra se situer soit :
- à l'existant,
  - à égale hauteur d'un ou des égouts de toiture voisins.
  - en dessous de l'égout le plus haut, mais au-dessus de l'égout de toiture le plus bas.
  - dans le cas où les égouts de toitures des constructions voisines sont situés à moins de 5 mètres de haut, il sera autorisé de placer l'égout de toiture à 6 mètres maximum.
- 10.3 La hauteur absolue de toute dépendance isolée et cabanons de jardin ne devra pas excéder 3 m, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise.
- 10.4 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 10.5 Pour Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur des constructions est limitée à 14 m hors tout, sauf pour les éléments ponctuels tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.

**ARTICLE UA 11 :**

**ASPECT EXTERIEUR**

---

**Dispositions générales**

Rappel : aux termes de l'article R. 111.27 du Code de l'Urbanisme,

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

### **Dispositions particulières**

- 11.1 Ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 11.2 Toute démolition ou tout masquage de porte charretière (arrondie ou droite), œil de bœuf, statuaire, escalier, descente de cave ou autre élément architectural est interdit. Toute modification de façade devra réintégrer ces éléments.
- 11.3 Les percements d'origine des façades doivent être maintenus. Les nouveaux percements sont admis si leurs dimensions sont identiques ou inférieures à ceux d'origine dans leur alignement.
- 11.4 Pour les éléments remarquables patrimoniaux repérés au plan (type calvaire, fontaine, monuments...) :
  - la démolition, la destruction et la modification de tout élément paysager patrimonial est interdite,
  - tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément remarquable patrimonial sur le domaine public ou en limite du domaine public,

### **11.5 Façades sur rue**

- 11.5.1 Les façades sur rues du village sont conçues ou modifiées selon le modèle très simple de murs percés de baies rectangulaires verticales (proportions environ 1 de large X 1,5 de hauteur) réparties sans systématisme, selon le rythme des travées de la maison, sauf pour les fenêtres d'attique (Œil de bœuf, fenêtres de greniers...).
- 11.5.2 Les saillies de balcons sont interdites.
- 11.5.3 Les retraits de façades d'un étage sur l'autre sont interdits y compris les loggias.

### **11.6 Toitures - Volumes**

- 11.6.1 Le faîtage principal doit être placé dans l'orientation de la rue.
- 11.6.2 La toiture sera à deux pans, ce dispositif-peut-être adapté dans les cas de maison peu profonde pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre).
- 11.6.3 Les angles de rues et les extrémités de bande pourront être traités d'une façon particulière (3 à 4 pans par exemple).
- 11.6.4 Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve qu'ils ne créent pas de saillies sur les toitures.
- 11.6.5 Sont autorisées en couverture qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle (rouge, ocre rouge ou rouge flammée) et /ou qui respectent l'aspect de la tuile tige de botte.  
L'installation de flamande de type traditionnelle est autorisée.
- 11.6.6 La pente des toitures doit être comprise entre 27 et 33°. Une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine, pour ramener ce faîtage dans l'alignement général ou pour des extensions de bâti existant.
- 11.6.7 L'extension des toitures existantes ne respectant pas ces règles est autorisée
- 11.6.8 Les marquises seront constituées de matériaux ayant pour aspect une structure en fer forgé recouverte de panneaux de verre.

### **11.7 Enduit et coloration de façade**

- 11.7.1 Le ton général des façades sera choisi parmi ceux de la plaquette jointe en annexe du PLU et consultable en mairie pour la précision des teintes.

### **11.8 Huisseries**

- 11.8.1 Les coloris des volets, fenêtres, portes et autres métalleries seront choisis parmi ceux de la plaquette jointe en annexe du PLU et consultable en mairie pour la précision des teintes.
- 11.8.2 Les caissons de volet roulant visibles du domaine public sont interdits.
- 11.8.3 Les persiennes existantes (volets battants en bois à lames horizontales ajourées et persiennes repliables métalliques ou en bois) devront être maintenues et/ou restaurées.
- 11.8.4 Les portes de grange doivent être conservées, dans le cas de travaux et de réduction de l'ouvrant, un imposte devra être prévu pour préserver l'aspect originel de la porte.

### **11.9 Clôtures**

- 11.9.1 En limite séparative la hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres et devront être privilégiées de type végétalisée (haie doublée ou non d'un grillage ou d'un panneau à claire voie ou claustra)
- 11.9.2 En bordure de voirie la hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 1,50 mètre.  
Elles seront constituées d'une haie doublée ou non par un système laissant passer la vue:
  - un grillage
  - un panneau à claire voie
  - une claustraLes caractéristiques des clôtures pourront être adaptées pour conserver des angles de visibilité et garantir la sécurité des usagers de la route.

### **11.10 Autres**

- 11.10.1 Les postes électriques et devront être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.
- 11.10.2 Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (P.T.T. - E.D.F., etc.) devront être intégrés aux constructions existantes ou en projet ou être placées en des lieux où ils sont peu visibles des voies publiques. Ils seront encastrés (ils ne pourront être simplement posé, un élément construit type pilier pourra être mise en œuvre)

## **ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT**

---

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés, avec au minimum :
  - 2 emplacements par logements nouveaux
- 12.2 La réalisation d'aires de stationnement peut être effectuée sur le terrain d'assiette ou dans un périmètre de 250 mètres de rayon.  
Lors d'opération d'aménagement (ZAC, lotissement, opérations groupées etc...), ou de constructions de logements collectifs, des aires de stationnement pour visiteurs, doivent être prévues à raison d'une place minimum pour 2 lots.
- 12.3 Le traitement au sol des aires de stationnement devra favoriser l'infiltration des eaux pluviales selon les prescriptions de l'article 13.
- 12.4 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de commerces ou de services, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou emplacement abrité d'une superficie minimale de 5% de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement des vélos.
- 12.5 Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

**ARTICLE UA 13 :**

**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

- 13.1 Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels devront porter attention à l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements pourront utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis, ...  
***Si la surface prévue pour le stationnement est de plus de 50m<sup>2</sup>, au minimum 50% de cette surface sera aménagée en surface perméable.***
- 13.2 Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel.
- 13.3 Les haies d'arbres et d'arbustes admises seront bocagères (haie utilisée pour délimiter une parcelle caractérisée par sa diversité floristique, composée d'association de végétaux locaux) et d'essences locales compatibles **avec le document « quelques idées pour planter autrement » annexé au règlement.**

**ARTICLE UA 14 :**

**PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

- 14.1 Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et environnementale en vigueur.

**ARTICLE UA 15 :**

**INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

- 15.1 Dans le cadre d'une opération d'aménagement et / ou de travaux de voirie, des fourreaux seront mis en place dans l'attente de l'aménagement de la fibre sur le territoire.

## ZONE UB

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est concernée par un aléa de retrait-gonflement des argiles. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel. ([Service instructeur : confirmer suppression ou conservation](#))

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

#### 1. Rappel :

- L'édification des clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration préalable. Elles devront respecter les prescriptions développées dans l'article 11.
- En application de l'article L.430.1 (**à confirmer**) relatif aux Monuments Historiques, le permis de démolir sera exigé dans le périmètre de 500 m des monuments inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.
- Le permis de démolir est également obligatoire pour protéger ou mettre en valeur les constructions, éléments du patrimoine, les façades sur rue, les secteurs de rues ou places repérés au plan de zonage pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou architectural. (**Vérifier si des repères existent en zone UB**)
- les installations et travaux divers et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage « \* » identifié par un plan local d'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

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

#### **ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### 1. Sont interdits

- 1.1 Les constructions destinées :
  - à l'industrie
  - à l'exploitation agricole sauf cas visés à l'article 2
  - à de nouvelles exploitations forestières
- 1.2 Camping et stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- 1.3 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- 1.4 Les installations et travaux divers suivants
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins 10 unités
  - les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction
  - les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets et autres débris.
  - les garages collectifs de caravanes sauf cas visé à l'Art.2

- les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU.

- 1.5 Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseau, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux.

## **ARTICLE UB 2**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

---

- 2.1 Les constructions à destination de résidence hôtelière, de bureau, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt, et les installations classées, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs ...).
- 2.2 Les garages collectifs de caravanes dans les bâtiments existants
- 2.3 Les constructions à usage agricole et viticole sous réserve d'être destinés au stockage, à la transformation ou à la vente.

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

---

### **ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE**

---

#### **3.1 Voirie**

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation publique (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.1.2 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.
- 3.1.3 Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour dans un rayon de giration de 10m. A défaut, un dispositif de dépôt des déchets sera mis en place à l'entrée de l'impasse.
- 3.1.4 Les voies nouvelles de liaison à caractère piéton doivent avoir au moins 1,80 mètre d'emprise
- 3.1.5 Tout travaux sur les routes départementales, y débouchant ou ayant un impact sur celles-ci doivent être soumis à l'avis des services techniques départementaux.

#### **3.2 Accès**

- 3.2.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - la sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 3.2.3. Les accès des riverains sur les routes départementales (RD118 et RD 118a) sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation. Les constructions doivent assurer la meilleure visibilité et les accès doivent être mutualisés autant que faire se peut.

### **ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **4.1 Eau potable**



Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur.

## **4.2 Assainissement**

### 4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement collectif.

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Après l'établissement du branchement de l'installation au réseau collectif, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances

### 4.2.2. Eaux pluviales

La mise en œuvre de techniques d'infiltration locale telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants sont privilégiées.

Si l'infiltration n'est pas réalisée sur la parcelle, lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou d'un réseau de capacité suffisante, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration ou l'évacuation des eaux pluviales.

## **4.3 Electricité - téléphone - télédistribution**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain, ou par toute autre technique de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

## **4.4 Ordures ménagères**

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante selon le mode de collecte en vigueur pour recevoir les divers containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

### **ARTICLE UB 5 :**

#### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription.

### **ARTICLE UB 6 :**

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

---

- 6.1 Pour les unités foncières concernées par une zone d'implantation obligatoire des constructions indiquée au plan de zonage, les nouvelles constructions y seront édifiées en totalité à l'exception des cabanons de jardin, locaux annexes et dépendances, qui observeront un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

- 6.2 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction devra être implantée à 5 mètres minimum de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
- 6.3 Les débords de toitures ne sont pas pris en considération dans ces mesures de distances dans la limite de 50 cm.
- 6.4 Aucune construction ne pourra être implantée dans la bande de 0 à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer, à l'exception des structures légères comme les pergolas, auvent ou « car-port » qui sont autorisées en limite du domaine public, sous réserve que la hauteur hors tout de la construction projetée soit inférieure à 3 m. (par rapport à l'architecture bioclimatique et la meilleure orientation par rapport au soleil confirmer si on autorise d'autres annexes exemple : piscines, terrasses maçonnées....)
- 6.5 Toutefois, une implantation autre que celle prévue ci-dessus peut être admise lorsque celle-ci permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
- 6.6 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 6.7 Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
- 6.8 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- 6.9. Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés à l'alignement ou en recul de 1.5 mètre minimum.

**ARTICLE UB 7 :**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

- 7.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la construction sera
  - soit en limite séparative,
  - soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté.
  - soit à 1m minimum de cette limite séparative pour les cabanons de jardin.
- 7.2. Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 7.3 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés
  - soit en limite séparative,
  - soit à 1.50 mètres minimum de cette limite séparative.

**ARTICLE UB 8 :**

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

---

Pas de prescription.

**ARTICLE UB 9 :**

**EMPRISE AU SOL**

---

Pas de prescription.

**ARTICLE UB 10 :  
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

- 10.1 La hauteur maximale des constructions principales ne doit pas dépasser SS+R+1+1 niveau de combles sans excéder 9 mètres à la faitière. (attention c'est prévu en 1AU une hauteur maxi de 6.5 m par rapport à l'égout, est ce qu'on lisse le UB sur le 1AU)
- 10.2 La hauteur absolue de toute dépendance isolée et cabanons de jardin ne devra pas excéder 3 m, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise.
- 10.3 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 10.4 La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement jusqu'à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère, au droit du point le plus haut du polygone d'implantation, sauf pour les dépendances où la hauteur sera calculée au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.
- 10.5 Pour Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur des constructions est limitée à 14 m hors tout, sauf pour les éléments ponctuels tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.

**ARTICLE UB 11 :  
ASPECT EXTERIEUR**

---

**Dispositions générales**

Rappel : aux termes de l'article R. 111.27 du Code de l'Urbanisme,

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

**Dispositions particulières**

- 11.1 Ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 11.2 Pour les éléments remarquables patrimoniaux repérés au plan (type calvaire, fontaine, monuments...) :
- la démolition, la destruction et la modification de tout élément paysager patrimonial est interdite,
  - tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément remarquable patrimonial sur le domaine public ou en limite du domaine public,

**11.3 Toitures - Volumes**

11.3.1 Pour les bâtiments sur rue, le faitage principal est placé dans l'orientation de la rue.

11.3.2 La pente des toitures doit être comprise entre 25° et 35°.

11.3.3 Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées (vérifier que les toitures autres que végétalisées peuvent être autorisées pour les adjonctions réduites à des bâtiments existants ou pour de petits bâtiments sur cour ou s'ils sont destinés à favoriser l'intégration des bâtiments dans son site)

11.3.5 Sont autorisées en couverture tous les éléments vitrés ou translucides et les matériaux de couverture dont la couleur est comprise dans les tons terre cuite rouge.

L'installation de systèmes domestiques solaires et thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée sur les toitures. La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales est également autorisée.

11.3.6 L'extension des toitures existantes ne respectant pas ces règles est autorisée

**11.4 Enduit et coloration de façade**

11.4.1 Le ton général des façades sera choisi parmi ceux de la plaquette jointe en annexe du PLU et consultable en mairie pour la précision des teintes.

### **11.5 Huisseries**

11.5.1 Les coloris des volets, fenêtres, portes et autres métalleries seront choisis parmi ceux de la plaquette jointe en annexe du PLU et consultable en mairie pour la précision des teintes.

11.5.2 Les caissons de volet roulant visibles du domaine public sont interdits.

### **11.6 Clôtures**

11.9.1 En limite séparative la hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres et devront être privilégiées de type végétalisée (haie doublée ou non d'un grillage ou d'un panneau à claire voie ou claustra)

11.9.2 En bordure de voirie la hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 1,50 mètre.

Elles seront constituées d'une haie doublée ou non par un système laissant passer la vue:

- un grillage
- un panneau à claire voie
- une claustra

Cependant, les caractéristiques des clôtures et les haies pourront être limitées à 0,80 mètres pour conserver des angles de visibilité et garantir la sécurité des usagers de la route. (**attention différent de UA et UX**)

### **11.7 Autres**

11.7.1 Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

11.7.2 Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (P.T.T. - E.D.F., etc.) devront être intégrés aux constructions existantes ou en projet ou être placées en des lieux où ils sont peu visibles des voies publiques. Ils seront encastrés (ils ne pourront être simplement posé, un élément construit type pilier pourra être mise en œuvre)

## **ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT**

---

**12.1** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés avec au minimum :

- **Habitation** : 3 emplacements minimum dont 2 minimum à l'extérieur accessibles directement depuis la voie publique ou privée (les places aménagées sous préau sont comptées comme places extérieures) en comptant 1 place pour 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Bureaux** : 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup>

**12.2** Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

La réalisation d'aires de stationnement peut être effectuée sur le terrain d'assiette ou dans un périmètre **de 250 mètres de rayon**.

Lors d'opération d'aménagement (ZAC, lotissement, etc...), ou de constructions de logements collectifs, des aires de stationnement pour visiteurs, doivent être prévues à raison d'une place minimum pour 2 lots.

**12.3** Le traitement au sol des aires de stationnement devra favoriser l'infiltration des eaux pluviales selon les prescriptions de l'article 13.

**12.4** Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de commerces ou de services, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou emplacement

abrité d'une superficie minimale de 5% de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement des vélos.

- 12.5 Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement.

**ARTICLE UB 13 :**

**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

- 13.1 Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels devront porter attention à l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements pourront utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis, ...  
***Si la surface prévue pour le stationnement est de plus de 50m<sup>2</sup>, au minimum 50% de cette surface sera aménagée en surface perméable.***
- 13.2 Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel.
- 13.3 Les haies d'arbres et d'arbustes admises seront bocagères (haie utilisée pour délimiter une parcelle caractérisée par sa diversité floristique, composée d'association de végétaux locaux) et d'essences locales compatibles **avec le document « quelques idées pour planter autrement » annexé au règlement.**
- 13.4 Dans le cadre d'une opération groupée ou de lotissement, 10% minimum de la superficie totale de l'opération devra être réservé aux espaces verts publics, dont la moitié au moins sera réalisée d'un seul tenant pour une utilisation commune à des fins ludiques ou d'agrément.
- 13.5. Des écrans boisés seront aménagés autour de toute aire privée ou publique de stationnement de véhicules ayant une superficie de plus de 400 m<sup>2</sup>. Lorsque la superficie de l'aire excède 1000 m<sup>2</sup>, elle sera divisée par des rangées d'arbres ou de haies vives.

**ARTICLE UB 14 :**

**PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

- 14.1 Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et environnementale en vigueur.

**ARTICLE UB 15 :**

**INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

- 15.1 Dans le cadre d'une opération d'aménagement et / ou de travaux de voirie, des fourreaux seront mis en place dans l'attente de l'aménagement de la fibre sur le territoire.

## ZONE UE

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est concernée par un aléa de retrait-gonflement des argiles. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel. ([Service instructeur : confirmer suppression ou conservation](#))

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

#### Rappel :

- L'édification des clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration préalable. Elles devront respecter les prescriptions développées dans l'article 11.
- En application de l'article L.430.1 (à convertir) relatif aux Monuments Historiques, le permis de démolir sera exigé dans le périmètre de 500 m des monuments historiques.
- Le permis de démolir est également obligatoire pour protéger ou mettre en valeur les constructions, éléments du patrimoine, les façades sur rue, les secteurs de rues ou places repérés au plan de zonage pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou architectural.
- les installations et travaux divers et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage « \* » identifié par un plan local d'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

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

#### **ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### 1. Sont interdits

- 1.1 Les constructions destinées :
  - à l'habitation et leurs dépendances
  - à l'hébergement hôtelier
  - aux bureaux
  - au commerce
  - à l'artisanat
  - à l'industrie
  - à la fonction d'entrepôt
  - à l'exploitation agricole ou forestière
  
- 1.2 Camping et stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
  
- 1.3 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs

- 1.4 Les installations et travaux divers suivants
- les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins 10 unités
  - les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets et autres débris.
  - les garages collectifs de caravanes
  - les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU.

**ARTICLE UE 2 :  
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

---

- 2.1 Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement des équipements publics de la zone.

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

---

**ARTICLE UE 3 :  
ACCES ET VOIRIE**

---

**3.1 Voirie**

- 3.1.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation publique (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.1.2. Les voies nouvelles de liaison à caractère piéton doivent avoir au moins 1,80 mètre d'emprise

**3.2 Accès**

- 3.2.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - la sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 3.2.2. Les accès sur les routes départementales pourront être subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

**ARTICLE UE 4 :  
DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

**4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur.

**4.2 Assainissement**

**4.2.1 Eaux usées**

Le zonage d'assainissement collectif et non collectif sera appliqué

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement collectif.

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Après l'établissement du branchement de l'installation au réseau collectif, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances

#### 4.2.2. Eaux pluviales

La mise en œuvre de techniques d'infiltration locale telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants sont privilégiées.

Si l'infiltration n'est pas réalisée sur la parcelle, lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou d'un réseau de capacité suffisante, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration ou l'évacuation des eaux pluviales.

### **ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription.

### **ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

- 6.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction devra être implantée à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

### **ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

- 7.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la construction sera
- soit édifiée en limite séparative,
  - soit édifiée à 3 mètres minimum de cette limite séparative. (attention pour un bâtiment ou un ouvrage publique on peut réduire cette distance)
- 7.2. Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

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

---

Pas de prescription

### **ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL**

---

Pas de prescription

### **ARTICLE UE 10 :**



## **HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

- 10.1 La hauteur de toutes constructions est limitée à 14 mètres à l'égout de toiture. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement jusqu'à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère, au droit du point le plus haut du polygone d'implantation, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc ...
- 10.2 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

## **ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR**

---

*Rappel : aux termes de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

## **ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT**

---

- 12.1 Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être réalisées en dehors des voies publiques.
- 12.2 Des emplacements réservés au stationnement des deux roues doivent être prévus en quantité suffisante et dans une localisation adaptée à leur usage.

## **ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

- 13.1 Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées

## **ARTICLE UE 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

- 14.1 Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et environnementale en vigueur.

## **ARTICLE UE 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Pas de prescription. [Fibre ?](#)

## ZONE UX

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est concernée par un aléa de retrait-gonflement des argiles. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel. ([Service instructeur : confirmer suppression ou conservation](#))

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

#### Rappel :

- L'édification des clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration préalable. Elles devront respecter les prescriptions développées dans l'article 11.

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

#### **ARTICLE UX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **1. Sont interdits**

##### 1.1 Les constructions destinées :

- à l'habitation et leurs dépendances sauf cas visés à l'article 2
- à l'industrie sauf cas visés à l'article 2
- à l'exploitation agricole sauf cas visés à l'article 2
- à l'exploitation forestière

##### 1.2 Camping et stationnement de caravanes :

- les caravanes isolées
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes

##### 1.3 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs

##### 1.4 Les installations et travaux divers suivants

- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins 10 unités
- les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions admises
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets et autres débris.
- les garages collectifs de caravanes sauf cas visé à l'Art.2
- les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU.

##### 1.5 Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseau, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux.

#### **ARTICLE UX 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

- 2.1 Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, ou le gardiennage des établissements et services autorisés dans la zone.
- 2.2 Les constructions à destination d'industrie à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le voisinage et sous réserve de la réglementation en vigueur.
- 2.3 Les constructions liées à des exploitations agricoles et viticoles sous réserve d'être destinés au stockage, à la transformation ou à la vente.

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

### **ARTICLE UX 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 Voirie**

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation publique (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.1.2 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6,80 mètres d'emprise.
- 3.1.3 Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour dans un rayon de giration de 10m. A défaut, un dispositif de dépôt des déchets sera mis en place à l'entrée de l'impasse.
- 3.1.4 Les voies nouvelles de liaison à caractère piéton doivent avoir au moins 1,80 mètres d'emprise
- 3.1.5 Tout travaux sur les routes départementales, y débouchant ou ayant un impact sur celles-ci doivent être soumis à l'avis des services techniques départementaux.

#### **3.2 Accès**

- 3.2.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - la sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 3.2.2. Les accès des riverains sur les routes départementales (RD908, 118 et RD 118a) sont interdits.

### **ARTICLE UX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur.

En l'absence d'un dispositif incendie suffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, un dispositif approprié (réservoir d'eau) et proportionnés.

#### **4.2 Assainissement**

##### 4.2.1 Eaux usées

Le zonage d'assainissement collectif et non collectif sera appliqué

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement collectif.

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Après l'établissement du branchement de l'installation au réseau collectif, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances

#### 4.2.2. Eaux pluviales

La mise en œuvre de techniques d'infiltration locale telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants sont **obligatoires**.

Si l'infiltration n'est pas réalisée sur la parcelle, lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou d'un réseau de capacité suffisante, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration ou l'évacuation des eaux pluviales.

### **4.3 Electricité - téléphone - télédistribution**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain, ou par toute autre technique de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

### **ARTICLE UX 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription.

### **ARTICLE UX 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

6.1 Le long des RD 118, 118a et 908, les constructions devront être édifiées en recul de l'alignement ou de l'axe de la voie conformément au plan.

6.2 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés à l'alignement ou en recul de 1.5 mètre minimum.

### **ARTICLE UX 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

7.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la construction sera

- soit en limite séparative,
- soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté.

Une distance supérieure peut être exigée si les conditions de sécurité l'imposent.

7.2 Dans le cas de constructions jointives, la liaison peut être réalisée par tout moyen permettant de donner l'effet de continuité de la façade : murs de liaison, garages, pergolas, ... ayant la même hauteur et même aspect que la façade.

- 7.3 En fond de parcelle, tout point de la construction doit être situé en dehors de la zone inconstructible indiqué au plan de masse, réservée à la réalisation d'une barrière végétale visuelle.
- 7.4 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés
- soit en limite séparative,
  - soit à 1.50 mètres minimum de cette limite séparative.

**ARTICLE UX 8 :**

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

---

Pas de prescription

**ARTICLE UX 9 :**

**EMPRISE AU SOL**

---

- 9.1 L'emprise au sol totale des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

**ARTICLE UX 10 :**

**HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

- 10.1 Les constructions auront une hauteur maximale de 8 mètres comptées à partir du dessus de la dalle du rez-de-chaussée, jusqu'à l'égout de toiture. Aucun point de la construction ne pourra être situé à une hauteur de plus de 12 mètres de la dalle du rez-de-chaussée, à l'exception des ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que : souche de cheminée et de ventilation...
- 10.2 Pour Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur des constructions est limitée à 14 m hors tout, sauf pour les éléments ponctuels tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.

**ARTICLE UX 11 :**

**ASPECT EXTERIEUR**

---

**Dispositions générales**

Rappel : aux termes de l'article R. 111.27 du Code de l'Urbanisme,

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

**Dispositions particulières**

- 11.1 Ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**11.2 Mur extérieur**

- 11.2.1 Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (blocs agglomérés) ne devront pas être laissés bruts
- 11.2.2 Les façades de plus de 15m seront obligatoirement divisées en 2 ou plusieurs redents.

**11.3 Toitures**

- 11.3.1 Les matériaux de couverture ne seront pas réfléchissants, leurs couleurs seront ocre rouge (aspect tuile canal) ou gris foncé (aspect fibrociment vieilli). Cette règle ne s'applique pas aux panneaux

solaires.

#### **11.4 Enduit et coloration de façade**

11.4.1 Le ton général des façades sera choisi parmi ceux de la plaquette jointe en annexe du PLU et consultable en mairie pour la précision des teintes.

#### **11.5 Clôtures**

11.5.1 En limite séparative la hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres et devront être privilégiées de type végétalisée (haie doublée ou non d'un grillage ou d'un panneau à claire voie ou claustra)

11.5.2 En bordure de voirie la hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 1,50 mètre.

Elles seront constituées d'une haie doublée ou non par un système laissant passer la vue:

- un grillage
- un panneau à claire voie
- une claustra

Les caractéristiques des clôtures pourront être adaptées pour conserver des angles de visibilité et garantir la sécurité des usagers de la route.

#### **11.6 Locaux techniques**

11.6.1 Les transformateurs, compteurs, locaux de poubelles et installations diverses devront être intégrés dans le bâtiment ou traité en édicules intégrés dans la composition architecturale du bâtiment.

11.6.2 Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (P.T.T. - E.D.F., etc.) devront être intégrés aux constructions existantes ou en projet ou être placées en des lieux où ils sont peu visibles des voies publiques. Ils seront encastrés (ils ne pourront être simplement posés, un élément construit type pilier pourra être mise en œuvre)

#### **11.7 Extensions futures, annexes et bâtiments non jointifs**

11.7.1 Ils sont soumis aux mêmes conditions d'aspect extérieur que les constructions principales.

### **ARTICLE UX 12 : STATIONNEMENT**

---

12.1 Pour les bâtiments à caractère industriel, artisanal ou commercial, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

11.1.1 Pour l'évolution, le changement le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.

11.1.2 Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs

12.2 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques et des marges de recul sur des emplacements aménagés.

12.3 Le traitement au sol des aires de stationnement devra favoriser l'infiltration des eaux pluviales selon les prescriptions de l'article 13.

12.4 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de commerces ou de services, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou emplacement abrité d'une superficie minimale de 5% de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement des vélos.

### **ARTICLE UX 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

- 13.1 Les éléments paysagers repérés au plan comme « élément remarquable paysager » seront soumis à déclaration préalable, le déplacement et les modifications étant autorisés sous réserve d'être en cohérence avec le tableau annexé au présent règlement.
- 13.2 Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels devront porter attention à l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements pourront utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis, ...  
***Si la surface prévue pour le stationnement est de plus de 50m<sup>2</sup>, au minimum 50% de cette surface sera aménagée en surface perméable.***
- 13.3 Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel.
- 13.4 Les haies d'arbres et d'arbustes admises seront bocagères (haie utilisée pour délimiter une parcelle caractérisée par sa diversité floristique, composée d'association de végétaux locaux) et d'essences locales compatibles **avec le document « quelques idées pour planter autrement » annexé au règlement.**
- 13.5 Des écrans boisés seront aménagés autour de toute aire privée ou publique de stationnement de véhicules ayant une superficie de plus de 400 m<sup>2</sup>. Lorsque la superficie de l'aire excède 1000 m<sup>2</sup>, elle sera divisée par des rangées d'arbres ou de haies vives.

**ARTICLE UX 14 :**

**PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

- 14.1 Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et environnementale en vigueur.

**ARTICLE UX 15 :**

**INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

- 15.1 Dans le cadre d'une opération d'aménagement et / ou de travaux de voirie, des fourreaux seront mis en place dans l'attente de l'aménagement de la fibre sur le territoire.

## **III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**



## ZONE 1AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est concernée par un aléa de retrait-gonflement des argiles. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel. ([Service instructeur : confirmer suppression ou conservation](#))

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

#### Rappel :

- L'édification des clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration préalable. Elles devront respecter les prescriptions développées dans l'article 11.
- les installations et travaux divers et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage « \* » identifié par un plan local d'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

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

#### ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### 1. Sont interdits

- 1.1 Les constructions destinées :
  - à l'industrie
  - à la fonction d'entrepôt
  - à l'exploitation agricole
  - à l'exploitation forestière
- 1.2 Camping et stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- 1.3 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- 1.4 Les installations et travaux divers suivants
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins 10 unités
  - les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction
  - les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets et autres débris.
  - les garages collectifs de caravanes
  - les travaux ayant pour effet de détruire un élément remarquable patrimonial identifié par le PLU.
- 1.5 Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseau, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux.

#### ARTICLE 1AU 2

## **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

- 2.1 L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 à l'exception des équipements d'infrastructure sous réserve :
- qu'elles soient compatibles avec le schéma d'aménagement présenté dans l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), pièce intégrée dans le dossier de PLU.
  - que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants
    - . le réseau d'eau
    - . le réseau de collecte d'eaux usées,
    - . le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire
    - . le réseau d'électricité,
    - . le réseau d'éclairage public,
    - . la voirie.
    - . la protection incendie
    - . les réseaux de communication
- 2.2 Les locaux annexes et dépendances sous réserve d'être liés à des habitations existantes sises sur la même unité foncière

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

### **ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 Voirie**

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation publique (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.1.2 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 4 mètres d'emprise.
- 3.1.3 Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. A défaut, un dispositif de dépôt des déchets sera mis en place à l'entrée de l'impasse.
- 3.1.4 Les voies nouvelles de liaison à caractère piéton doivent avoir au moins 1,80 mètre d'emprise

#### **3.2 Accès**

- 3.2.1 Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - la sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

### **ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur.

#### **4.2 Assainissement**

##### 4.2.1 Eaux usées

Le zonage d'assainissement collectif et non collectif sera appliqué

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement collectif.

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Après l'établissement du branchement de l'installation au réseau collectif, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances

#### 4.2.2. Eaux pluviales

La mise en œuvre de techniques d'infiltration locale telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants sont privilégiées.

Si l'infiltration n'est pas réalisée sur la parcelle, lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou d'un réseau de capacité suffisante, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration ou l'évacuation des eaux pluviales.

### **4.3 Electricité - téléphone - télédistribution**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.

### **4.4 Ordures ménagères**

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante selon le mode de collecte en vigueur pour recevoir les divers containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

### **ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription.

### **ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

- 6.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique et dans l'OAP (Orientation d'Aménagement et de programmation), la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction devra être implantée à **1.5 mètres** minimum de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
- 6.2 Aucune construction ne pourra être implantée dans la bande de 0 à 1.5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer, à l'exception des structures légères comme les pergolas, auvent ou « car-port » qui sont autorisées en limite du domaine public, sous réserve que la hauteur hors tout de la construction projetée soit inférieure à 3 m.
- 6.3 Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.**
- 6.4 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.

- 6.4 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés à l'alignement ou en recul de 1.5 mètre minimum.

**ARTICLE 1AU 7 :**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

- 7.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la construction sera
- soit en limite séparative,
  - soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté.
  - soit à 1m minimum de cette limite séparative pour les cabanons de jardin.
- 7.2 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés
- soit en limite séparative,
  - soit à 3.50 mètres minimum de cette limite séparative.

**ARTICLE 1AU 8 :**

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

---

Pas de prescription.

**ARTICLE 1AU 9 :**

**EMPRISE AU SOL**

---

Pas de prescription.

**ARTICLE 1AU 10 :**

**HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

- 10.1 La hauteur maximale des constructions principales ne doit pas dépasser 6m50 à l'égout de toiture et à l'acrotère
- 10.2 La hauteur absolue de toute dépendance isolée et cabanons de jardin ne devra pas excéder 3 m, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise.
- 10.3 La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement jusqu'à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère, au droit du point le plus haut du polygone d'implantation, sauf pour les dépendances où la hauteur sera calculée au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.
- 10.4 Pour Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur des constructions est limitée à 14 m hors tout, sauf pour les éléments ponctuels tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.

**ARTICLE 1AU 11 :**

**ASPECT EXTERIEUR**

---

Dispositions générales

Rappel : aux termes de l'article R. 111.27 du Code de l'Urbanisme,

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Dispositions particulières**

- 11.1 Ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 11.2 Pour les éléments remarquables patrimoniaux repérés au plan (type calvaire, fontaine, monuments...) :
- la démolition, la destruction et la modification de tout élément paysager patrimonial est interdite,
  - tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément remarquable patrimonial sur le domaine public ou en limite du domaine public,

### **11.3 Toitures - Volumes**

- 11.3.1 Pour les bâtiments sur rue, lorsque la toiture est en pente, le faitage principal est placé dans l'orientation de la rue.
- 11.3.2 La pente des toitures doit être comprise entre 25° et 35° sauf pour les toitures végétalisées ou la toiture pourra être plate.
- 11.3.3 Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.
- 11.3.5 Sont autorisées en couverture tous les éléments vitrés ou translucides et les matériaux de couverture dont la couleur est comprise dans les tons terre cuite rouge **et ocre rouge**.
- L'installation de systèmes domestiques solaires et thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée sur les toitures. La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales est également autorisée.

### **11.4 Enduit et coloration de façade**

- 11.4.1 Le ton général des façades sera choisi parmi ceux de la plaquette jointe en annexe du PLU et consultable en mairie pour la précision des teintes.

### **11.5 Huisseries**

- 11.5.1 Les coloris des volets, fenêtres, portes et autres métalleries seront choisis parmi ceux de la plaquette jointe en annexe du PLU et consultable en mairie pour la précision des teintes.
- 11.5.2 Les caissons de volet roulant visibles du domaine public sont interdits, ils devront faire partie de la construction et non pas être un élément ajouté.

### **11.6 Clôtures**

- 11.9.1 En limite séparative la hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres et devront être privilégiées de type végétalisée (haie doublée ou non d'un grillage ou d'un panneau à claire voie ou claustra)
- 11.9.2 En bordure de voirie la hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 1,50 mètre.  
Elles seront constituées d'une haie doublée ou non par un système laissant passer la vue:
- un grillage
  - un panneau à claire voie
  - une claustra

Cependant, les caractéristiques des clôtures et les haies pourront être limitées à 0,80 mètres pour conserver des angles de visibilité et garantir la sécurité des usagers de la route. (**attention différent de UA et UX**)

### **11.7 Autres**

- 11.7.1 Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.
- 11.7.2 Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (P.T.T. -

E.D.F., etc.) devront être intégrés aux constructions existantes ou en projet ou être placées en des lieux où ils sont peu visibles des voies publiques. Ils seront encastrés (ils ne pourront être simplement posé, un élément construit type pilier pourra être mise en œuvre)

#### **ARTICLE 1AU 12 :**

##### **STATIONNEMENT**

---

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés avec au minimum :
- **Habitation** : 3 emplacements minimum dont 2 minimum à l'extérieur accessibles directement depuis la voie publique ou privée (les places aménagées sous préau sont comptées comme places extérieures) en comptant 1 place pour 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - **Bureaux** : 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup>
- 12.2 Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
- La réalisation d'aires de stationnement peut être effectuée sur le terrain d'assiette ou dans un périmètre de 250 mètres de rayon.
- Lors d'opération d'aménagement (ZAC, lotissement, etc...), ou de constructions de logements collectifs, des aires de stationnement pour visiteurs, doivent être prévues à raison d'une place minimum pour 2 lots.
- 12.3 Le traitement au sol des aires de stationnement devra favoriser l'infiltration des eaux pluviales selon les prescriptions de l'article 13.
- 12.4 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de commerces ou de services, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou emplacement abrité d'une superficie minimale de 5% de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement des vélos.

#### **ARTICLE 1AU 13 :**

##### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

- 13.1 Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels devront porter attention à l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements pourront utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis, ...  
***Si la surface prévue pour le stationnement est de plus de 50m<sup>2</sup>, au minimum 50% de cette surface sera aménagée en surface perméable.***
- 13.2 Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel.
- 13.3 Les haies d'arbres et d'arbustes admises seront bocagères (haie utilisée pour délimiter une parcelle caractérisée par sa diversité floristique, composée d'association de végétaux locaux) et d'essences locales compatibles **avec le document « quelques idées pour planter autrement » annexé au règlement.**
- 13.4 Dans le cadre d'une opération groupée ou de lotissement, 10% minimum de la superficie totale de l'opération devra être réservé aux espaces paysagers publics.
- 13.5 Des écrans boisés seront aménagés autour de toute aire privée ou publique de stationnement de véhicules ayant une superficie de plus de 400 m<sup>2</sup>. Lorsque la superficie de l'aire excède 1000 m<sup>2</sup>, elle sera divisée par des rangées d'arbres ou de haies vives.

#### **ARTICLE 1AU 14 :**

##### **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

- 14.1 Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et environnementale en vigueur.

**ARTICLE 1AU 15 :**

**INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

- 15.1 Dans le cadre d'une opération d'aménagement et / ou de travaux de voirie, des fourreaux seront mis en place dans l'attente de l'aménagement de la fibre sur le territoire.

## ZONE 1AUvi

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est concernée par un aléa de retrait-gonflement des argiles. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel. ([Service instructeur : confirmer suppression ou conservation](#))

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

#### 2. Rappel :

- L'édification des clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration préalable. Elles devront respecter les prescriptions développées dans l'article 11.
- les installations et travaux divers et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage « \* » identifié par un plan local d'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

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

#### **ARTICLE 1AUvi 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### 1. Sont interdits

- 1.1 Les constructions destinées sauf cas visés à l'article 2 :
  - à l'habitation et leurs dépendances
  - à l'hébergement hôtelier
  - à l'artisanat
  - à l'industrie
- 1.2 Camping et stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- 1.3 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- 1.4 Les installations et travaux divers suivants
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins 10 unités
  - les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions admises
  - les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets et autres débris.
  - les garages collectifs de caravanes
  - les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU.
- 1.5 Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseau, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux.



**ARTICLE 1A Uvi 2**

**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

---

- 2.1 L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 à l'exception des équipements d'infrastructure sous réserve :
- qu'elles soient compatibles avec le schéma d'aménagement présenté dans l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), pièce intégrée dans le dossier de PLU.
  - que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants
    - . le réseau d'eau
    - . le réseau de collecte d'eaux usées,
    - . le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire
    - . le réseau d'électricité,
    - . le réseau d'éclairage public,
    - . la voirie.
    - . la protection incendie
    - . les réseaux de communication
  - d'être compatible avec le caractère viticole de la zone.
- 2.1 Les constructions à usage d'habitations :
- si elles correspondent à des logements liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, qui soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, et sous réserve :
  - que leur nombre soit limité à un par établissement,
  - qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activité, sauf si les conditions de sécurité s'y opposent.

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

---

**ARTICLE 1A Uvi 3 :**

**ACCES ET VOIRIE**

---

**3.1 Voirie**

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation publique (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.1.2 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6,80 mètres d'emprise.
- 3.1.3 Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour dans un rayon de giration de 10m. A défaut, un dispositif de dépôt des déchets sera mis en place à l'entrée de l'impasse.
- 3.1.4 Les voies nouvelles de liaison à caractère piéton doivent avoir au moins 1,80 mètre d'emprise
- 3.1.5 Tout travaux sur les routes départementales, y débouchant ou ayant un impact sur celles-ci doivent être soumis à l'avis des services techniques départementaux.

**3.2 Accès**

- 3.2.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - la sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

3.2.2. Les accès des riverains sur les routes départementales (RD908, 118 et RD 118a) sont interdits.

**ARTICLE 1A Uvi 4 :  
DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

**4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur.

**4.2 Assainissement**

4.2.1 Eaux usées

Le zonage d'assainissement collectif et non collectif sera appliqué

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement collectif.

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Après l'établissement du branchement de l'installation au réseau collectif, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances

4.2.2. Eaux pluviales

La mise en œuvre de techniques d'infiltration locale telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants sont privilégiées.

Si l'infiltration n'est pas réalisée sur la parcelle, lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou d'un réseau de capacité suffisante, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration ou l'évacuation des eaux pluviales.

**4.3 Electricité - téléphone - télédistribution**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.

**ARTICLE 1A Uvi 5 :  
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription.

**ARTICLE 1A Uvi 6 :  
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

- 6.1 Le long des RD 118, 118a et 908, les constructions devront être édifiées en recul de l'alignement ou de l'axe de la voie conformément au plan. (Intégrer la distance de recul)
- 6.2 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés à l'alignement ou en recul de 1.5 mètre minimum.

**ARTICLE 1A Uvi 7 :**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

- 7.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la construction sera
- soit édifiée en limite séparative,
  - soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté.

Une distance supérieure peut être exigée si les conditions de sécurité l'imposent.

- 7.2 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés
- soit en limite séparative,
  - soit à 1.50 mètres minimum de cette limite séparative.

**ARTICLE 1A Uvi 8 :**

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

---

Pas de prescription

**ARTICLE 1A Uvi 9 :**

**EMPRISE AU SOL**

---

- 9.1 L'emprise au sol totale des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

**ARTICLE 1A Uvi 10 :**

**HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

- 10.1 Les constructions auront une hauteur maximale de 8 mètres comptées à partir du dessus de la dalle du rez-de-chaussée, jusqu'à l'égout de toiture. Aucun point de la construction ne pourra être situé à une hauteur de plus de 12 mètres de la dalle du rez-de-chaussée, à l'exception des ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que : souche de cheminée et de ventilation...
- 10.2 Pour Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur des constructions est limitée à 14 m hors tout, sauf pour les éléments ponctuels tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.

**ARTICLE 1A Uvi 11 :**

**ASPECT EXTERIEUR**

---

**Dispositions générales**

Rappel : aux termes de l'article R. 111.27 du Code de l'Urbanisme,

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

**Dispositions particulières**

- 11.1 Ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **11.2 Mur extérieur**

11.2.1 Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (blocs agglomérés) ne devront pas être laissés bruts

11.2.2 Les façades de plus de 15m seront obligatoirement divisées en 2 ou plusieurs redents.

## **11.3 Toitures**

11.3.1 Les matériaux de couverture ne seront pas réfléchissants, leurs couleurs seront ocre rouge (aspect tuile canal) ou gris foncé (aspect fibrociment vieilli). Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires.

## **11.4 Enduit et coloration de façade**

11.4.1 Le ton général des façades sera choisi parmi ceux de la plaquette jointe en annexe du PLU et consultable en mairie pour la précision des teintes.

## **11.5 Clôtures**

11.5.1 En limite séparative la hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres et devront être privilégiées de type végétalisée (haie doublée ou non d'un grillage ou d'un panneau à claire voie ou claustra)

11.5.2 En bordure de voirie la hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 1,50 mètre.

Elles seront constituées d'une haie doublée ou non par un système laissant passer la vue:

- un grillage
- un panneau à claire voie
- une claustra

Les caractéristiques des clôtures pourront être adaptées pour conserver des angles de visibilité et garantir la sécurité des usagers de la route.

## **11.6 Locaux techniques**

11.6.1 Les transformateurs, compteurs, locaux de poubelles et installations diverses devront être intégrés dans le bâtiment ou traité en édicules intégrés dans la composition architecturale du bâtiment.

11.6.2 Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (P.T.T. - E.D.F., etc.) devront être intégrés aux constructions existantes ou en projet ou être placées en des lieux où ils sont peu visibles des voies publiques. Ils seront encastrés (ils ne pourront être simplement posé, un élément construit type pilier pourra être mise en œuvre)

## **11.7. Extensions futures, annexes et bâtiments non jointifs**

11.7.1 Ils sont soumis aux mêmes conditions d'aspect extérieur que les constructions principales.

## **ARTICLE 1A Uvi 12 : STATIONNEMENT**

---

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques et des marges de recul sur des emplacements aménagés.

12.2 Des surfaces suffisantes doivent être réservées :

11.1.1 Pour l'évolution, le changement le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.

11.1.2 Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs

- 12.3 Le traitement au sol des aires de stationnement devra favoriser l'infiltration des eaux pluviales selon les prescriptions de l'article 13.
- 12.4 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de commerces ou de services, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou emplacement abrité d'une superficie minimale de 5% de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement des vélos.

**ARTICLE 1AUvi 13 :**

**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

- 13.1 Les éléments paysagers repérés au plan comme « élément remarquable paysager » seront soumis à déclaration préalable, le déplacement et les modifications étant autorisés sous réserve d'être en cohérence avec le tableau annexé au présent règlement.
- 13.2 Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels devront porter attention à l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements pourront utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis, ...  
***Si la surface prévue pour le stationnement est de plus de 50m<sup>2</sup>, au minimum 50% de cette surface sera aménagée en surface perméable.***
- 13.3 Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel.
- 13.4 Les haies d'arbres et d'arbustes admises seront bocagères (haie utilisée pour délimiter une parcelle caractérisée par sa diversité floristique, composée d'association de végétaux locaux) et d'essences locales compatibles **avec le document « quelques idées pour planter autrement » annexé au règlement.**
- 13.5 Des écrans boisés seront aménagés autour de toute aire privée ou publique de stationnement de véhicules ayant une superficie de plus de 400 m<sup>2</sup>. Lorsque la superficie de l'aire excède 1000 m<sup>2</sup>, elle sera divisée par des rangées d'arbres ou de haies vives.

**ARTICLE 1AUvi 14 :**

**PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

- 14.1 Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et environnementale en vigueur.

**ARTICLE 1AUvi 15 :**

**INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

- 15.1 Dans le cadre d'une opération d'aménagement et / ou de travaux de voirie, des fourreaux seront mis en place dans l'attente de l'aménagement de la fibre sur le territoire.

## ZONE 1AUe

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est concernée par un aléa de retrait-gonflement des argiles. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel. ([Service instructeur : confirmer suppression ou conservation](#))

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

#### **Rappel :**

- L'édification des clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration préalable. Elles devront respecter les prescriptions développées dans l'article 11.
- En application de l'article L.430.1 (à convertir) relatif aux Monuments Historiques, le permis de démolir sera exigé dans le périmètre de 500 m des monuments historiques.
- Le permis de démolir est également obligatoire pour protéger ou mettre en valeur les constructions, éléments du patrimoine, les façades sur rue, les secteurs de rues ou places repérés au plan de zonage pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou architectural.
- les installations et travaux divers et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage « \* » identifié par un plan local d'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

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

#### **ARTICLE 1AUe 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **1. Sont interdits**

- 1.1 Les constructions destinées :
  - à l'habitation et leurs dépendances
  - à l'hébergement hôtelier
  - aux bureaux
  - au commerce
  - à l'artisanat
  - à l'industrie
  - à la fonction d'entrepôt
  - à l'exploitation agricole ou forestière
- 1.2 Camping et stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- 1.3 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- 1.4 Les installations et travaux divers suivants
  - les parcs d'attraction

- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins 10 unités
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets et autres débris.
- les garages collectifs de caravanes
- les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU.

**ARTICLE 1AUe 2 :**

**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

---

- 2.1 Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement des équipements publics de la zone.
- 2.2 Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, ou le gardiennage des établissements et services autorisés dans la zone.

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

---

**ARTICLE 1AUe 3 :**

**ACCES ET VOIRIE**

---

**3.1 Voirie**

3.1.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation publique (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

3.1.2. Les voies nouvelles de liaison à caractère piéton doivent avoir au moins 1,80 mètre d'emprise

**3.2 Accès**

3.2.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

3.2.2. Les accès sur les routes départementales pourront être subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

**ARTICLE 1AUe 4 :**

**DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

**4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur.

**4.2 Assainissement**

**4.2.1 Eaux usées**

Le zonage d'assainissement collectif et non collectif sera appliqué

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement collectif.

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Après l'établissement du branchement de l'installation au réseau collectif, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances

#### 4.2.2. Eaux pluviales

La mise en œuvre de techniques d'infiltration locale telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants sont privilégiées.

Si l'infiltration n'est pas réalisée sur la parcelle, lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou d'un réseau de capacité suffisante, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration ou l'évacuation des eaux pluviales.

### **ARTICLE 1AUe 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription.

### **ARTICLE 1AUe 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

- 6.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction devra être implantée à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

### **ARTICLE 1AUe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

- 7.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la construction sera
- soit édifiée en limite séparative,
  - soit édifiée à 3 mètres minimum de cette limite séparative. (attention pour un bâtiment ou un ouvrage publique on peut réduire cette distance)
- 7.2. Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

### **ARTICLE 1AUe 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Pas de prescription

### **ARTICLE 1AUe 9 : EMPRISE AU SOL**

---

Pas de prescription

### **ARTICLE 1AUe 10 :**

---



## **HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

- 10.1 La hauteur de toutes constructions est limitée à 14 mètres à l'égout de toiture. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement jusqu'à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère, au droit du point le plus haut du polygone d'implantation, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc ...
- 10.2 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

## **ARTICLE 1AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR**

---

*Rappel : aux termes de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

## **ARTICLE 1AUe 12 : STATIONNEMENT**

---

- 12.1 Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être réalisées en dehors des voies publiques.
- 12.2 Des emplacements réservés au stationnement des deux roues doivent être prévus en quantité suffisante et dans une localisation adaptée à leur usage.

## **ARTICLE 1AUe 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

- 13.1 Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées

## **ARTICLE 1AUe 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

- 14.1 Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et environnementale en vigueur.

## **ARTICLE 1AUe 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Pas de prescription. [Fibre ?](#)

## **IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## **ZONE A**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au paragraphe I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

Le territoire est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles. Tout projet devra se reporter au fascicule de recommandations édité par le ministère de l'Ecologie.

### **Rappel :**

- Les déplacements et modifications concernant les éléments paysagers repérés au plan comme « *Éléments Remarquables Paysagers* » seront soumis à déclaration préalable.

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

#### **ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Sont interdits**

- 1.1 Sur toute la zone (A, Ap et Aaoc) toutes les occupations et utilisations du sol exceptées celles visées à l'Article 2
- 1.2 Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseau, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux.
- 1.3 Toute construction est interdite à moins de 30 mètres de l'emprise des forêts, soumise ou non au régime forestier, à l'exception des maisons forestières et des installations nécessaires à la gestion de la forêt

#### **ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

##### **Dans les zones A, Ap et Aaoc**

2.1.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, devront être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne devront pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

##### **Dans la zone A, (hors Ap et Aaoc)**

2.1- Les occupations et utilisations du sol dans la zone doivent respecter les conditions ci-après :

2.1.1 Les constructions et installations seront nécessaires à l'exploitation agricole

2.1.2 Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient situées à moins de 100 mètres des bâtiments existants de l'exploitation concernée.

2.1.3 Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.1.4 Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, aux infrastructures de transport ou collectives, ou aux fouilles archéologiques.

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

### **ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 Voirie**

3.1.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation publique (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

3.1.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

#### **3.2 Accès**

3.2.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

3.2.2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes. Toutefois, ces voies peuvent être traversées transversalement pour accéder à un terrain.

3.2.3. Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation

### **ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

#### **4.1 Eau potable**

4.1.2. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

#### **4.2 Assainissement**

Le zonage d'assainissement collectif et non collectif sera appliqué

Les rejets des dispositifs d'assainissement individuel ou autres sont interdits dans les fossés routiers. De même, est interdit dans ces fossés le transit d'effluents divers, hormis les eaux pluviales provenant de la chaussée et de ses dépendances.

##### **4.2.1 Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement.

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Après l'établissement du branchement, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances

##### **4.2.2 Eaux usées agricoles**

Les Eaux usées non domestiques ou agricoles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel ni dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans un prétraitement agréé conformément aux réglementations en vigueur.

#### **4.2.3 Eaux pluviales**

La mise en œuvre de techniques d'infiltration locale telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants sont privilégiées.

Si l'infiltration n'est pas réalisée sur la parcelle, lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou d'un réseau de capacité suffisante, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration ou l'évacuation des eaux pluviales.

#### **4.3 Electricité - Téléphone – Télédistribution**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain, ou par toute autre technique de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

#### **ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription.

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

---

- 6.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la construction ne doit pas être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer et des chemins ruraux.
- 6.2 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 6.3 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés à l'alignement ou en recul de 1.5 mètre minimum.
- 6.4 Hors agglomération, le recul d'implantation des constructions doit être au minimum de 21 mètres par rapport à l'axe des voies départementales.

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

---

- 7.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la construction sera
  - soit en limite séparative,
  - soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative.

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

---

Pas de prescription.

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

---

Pas de prescription.

**ARTICLE A 10 :  
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1 La hauteur maximale de la construction à usage d'habitation est fixée à 7,5 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.
- 10.2 Pour les constructions annexes non accolées de l'habitation (abris de jardins, abris à bois ou garages, ...), la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 3 mètres.
- 10.3 La hauteur maximale hors-tout des autres constructions mesurées à partir du terrain naturel avant tout remaniement est fixée à **14 mètres**. Cette hauteur n'intègre pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités (silos, antennes, support, appareillage...).
- 10.4 Les extensions et transformations mesurées de bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 10.5 Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux bâtiments et équipements publics.

**ARTICLE A 11 :  
ASPECT EXTERIEUR**

**Dispositions générales**

Rappel : aux termes de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Recommandations l'intégration des bâtiments dans l'environnement**

L'utilisation de matériaux naturels (bois, aspect terre cuite,...) est préconisée.

L'emploi de bardage bois en façade sera, dans la mesure du possible, privilégié

**Dispositions particulières**

- 11.1 Ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 11.2 Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.
- 11.3 Seront autorisés en toiture les matériaux qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle et la coloration verte
- 11.4 Enduit et coloration de façade
  - 11.4.1 Le ton général des façades sera choisi parmi ceux de la plaquette jointe en annexe du PLU et consultable en mairie pour la précision des teintes.
- 11.5 Huisseries
  - 11.5.1 Les coloris des volets, fenêtres, portes et autres métalleries seront choisis parmi ceux de la plaquette jointe en annexe du PLU et consultable en mairie pour la précision des teintes.
- 11.6 Autres
  - 11.6.1 Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.
  - 11.6.2 Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (P.T.T. - E.D.F., etc.) devront être intégrés aux constructions existantes ou en projet ou être placées en des lieux où ils sont peu visibles des voies publiques. Ils seront encastrés (ils ne pourront être simplement posé, un élément construit type pilier pourra être mise en œuvre)

**ARTICLE A 12 :  
STATIONNEMENT**

---

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques.

**ARTICLE A 13 :  
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

- 13.1 Les éléments paysagers repérés au plan comme « élément remarquable paysager » seront soumis à déclaration préalable, le déplacement et les modifications étant autorisés sous réserve d'être en cohérence avec le tableau annexé au présent règlement.
- 13.2 Les plantations (haies champêtres et bocagères, arbres d'alignement ou isolés, ...) devront être réalisées avec des essences locales et variées
- 13.3 Des écrans végétaux seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque la surface excédera 2 000 m<sup>2</sup>, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.
- 13.4 Les dépôts de matériaux et d'objets de toute nature ne devront pas être visibles des voies publiques. Des aires de stockage doivent être prévues à cet effet. Elles seront disposées et aménagées de façon à être masquées par des éléments bâtis ou paysagers (merlons plantés, haies d'essences locales).

**ARTICLE A 14 :  
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

- 14.1 Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et d'environnement en vigueur.

**ARTICLE A 15 :  
INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Pas de prescription.

## **V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**



## ZONE N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

Le territoire est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles. Tout projet devra se reporter au fascicule de recommandations édité par le ministère de l'Ecologie.

### Rappel :

- Les déplacements et modifications concernant les éléments paysagers repérés au plan comme « Eléments Remarquables Paysagers » seront soumis à déclaration préalable.

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

#### **ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

##### Sont interdits

- 1.1 Sur toute la zone toutes les occupations et utilisations du sol exceptées celles visées à l'Article N2
- 1.2 Toute construction dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau

#### **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

---

##### Sont admis sous conditions

##### ▪ Dans l'ensemble de la zone N (compris NI, Nj, Np et Nf):

- 2.1 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- 2.2 Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres, ou qu'ils soient nécessaires à l'aménagement de la zone.

##### ▪ Dans le secteur Nf :

- 2.3 Les abris de chasse et les constructions liés à l'exploitation forestière dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale par unité foncière.

##### ▪ Dans le secteur Nj :

- 2.4 Les cabanons de jardins seront autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale par unité foncière.

##### ▪ Dans le secteur NI :

- 2.6 En zone NI, seront autorisés les constructions dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher sous conditions d'être à destination de loisirs ou d'activités sportives.

### SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

#### **ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE**

---

##### 3.1 Voirie

3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation publique (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

3.1.2 Tout travaux sur les routes départementales, y débouchant ou ayant un impact sur celles-ci doivent être soumis à l'avis des services techniques départementaux.

### **3.2 Accès**

3.2.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

3.2.2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes. Toutefois, ces voies peuvent être traversées transversalement pour accéder à un terrain.

3.2.3 Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

## **ARTICLE N 4 : DESSERTE PARLES RESEAUX**

---

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

### **4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur.

### **4.2 Assainissement**

#### 4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement collectif.

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Après l'établissement du branchement de l'installation au réseau collectif, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou d'un réseau de capacité suffisante, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration ou l'évacuation des eaux pluviales.

#### **Recommandations pour limiter l'impact des constructions sur l'environnement**

La mise en œuvre de techniques d'infiltration locale de l'eau de pluie (sur les parcelles) telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants sont privilégiées.

### **4.3 Electricité - téléphone - télédistribution**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.

**ARTICLE N 5 :  
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription.

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

---

- 6.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
- 6.2. Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 6.3. Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés à l'alignement ou en recul.
- 6.4. Hors agglomération, le recul d'implantation des constructions doit être au minimum de 21 mètres par rapport à l'axe des voies départementales.

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

---

- 7.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la construction sera
  - soit en limite séparative,
  - soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative..

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

---

Pas de prescription.

**ARTICLE N 9 :  
EMPRISE AU SOL**

---

Pas de prescription.

**ARTICLE N 10 :  
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

- 10.1 La hauteur maximale de la construction est fixée à **7 mètres** au faîtage par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.
- 10.2 Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux bâtiments et équipements publics.
- 10.3 Pour le secteur Nj**, la hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 3.50 m hors tout.

**ARTICLE N 11 :  
ASPECT EXTERIEUR**

---

**Dispositions générales**

*Rappel : aux termes de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à*

*modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

### **Dispositions particulières**

- 11.1 Ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 11.2 Pour toutes les constructions hors **cabanons de jardin et abris de chasse**, seront autorisés en toiture les matériaux qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle et la coloration verte
- 11.3 Le ton général des façades sera choisi parmi ceux de la plaquette jointe en annexe du PLU et consultable en mairie pour la précision des teintes.
- 11.4 Clôtures
- 11.9.1 Pour toutes les zones sauf Nj, Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.
- 11.9.1 Pour la zone Nj, en limite séparative la hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres et devront être privilégiées de type végétalisée (haie doublée ou non d'un grillage ou d'un panneau à claire voie ou claustra)
- 11.9.2 Pour la zone Nj, en bordure de voirie la hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 1,50 mètre.
- Elles seront constituées d'une haie doublée ou non par un système laissant passer la vue :
- un grillage
  - un panneau à claire voie
  - une claustra

### **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT**

---

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
- Pour les cas particuliers, il sera procédé à un examen par les services compétents.

### **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

- 13.1 Les éléments paysagers repérés au plan comme « élément remarquable paysager » seront soumis à déclaration préalable, le déplacement et les modifications étant autorisés sous réserve d'être en cohérence avec le tableau annexé au présent règlement.
- 13.2 Les haies d'arbres et d'arbustes admises seront bocagères (haie utilisée pour délimiter une parcelle caractérisée par sa diversité floristique, composée d'association de végétaux locaux) et d'essences locales compatibles **avec le document « quelques idées pour planter autrement » annexé au règlement.**
- 13.3 Des écrans végétaux seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque la surface excédera 2 000 m<sup>2</sup>, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.
- 13.4 Les dépôts de matériaux et d'objets de toute nature ne devront pas être visibles des voies publiques. Des aires de stockage doivent être prévues à cet effet. Elles seront disposées et aménagées de façon à être masquées par des éléments bâtis ou paysagers (merlons plantés, haies d'essences locales).

#### **Espaces boisés Classés :**

- 13.5 Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux articles en vigueur au Code de l'Urbanisme.
- 13.6 Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

### **ARTICLE N 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

14.1 Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et d'environnement en vigueur.

**ARTICLE N 15 :**  
**INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Pas de prescription.

## ANNEXES

### Définitions

---

#### Accès

Emplacement par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet ou de la construction depuis la voie de desserte publique ou privée ouverte à la circulation publique.

#### Acrotère

Muret situé en bordure d'une toiture terrasse.

#### Alignement

L'alignement correspond à la limite entre l'emprise du domaine public routier et celle du domaine privé des propriétés riveraines.

#### Bâtiment ou construction annexe

Contigüe ou non à une construction principale, il s'agit d'une construction directement liée à la destination de la construction principale. Une construction annexe ne peut pas être affectée à l'usage d'habitation.

L'emprise au sol totale des constructions annexes ne peut être supérieure à celle de la construction principale.

#### Bâtiment ou construction principale

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

#### Cabanons de jardin

Construction à usage de rangement de matériel ou de bois, sans étage. S'il est annexé à une construction principale, il ne peut se situer entre celle-ci et la voie d'accès principale à cette construction.

#### Clôture

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

#### Egout de toit

Partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur. La hauteur à l'égout du toit est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus bas du pan de la toiture.

#### Emprise au sol

L'emprise au sol d'un bâtiment est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

#### Limites séparatives

Ce sont les limites de l'unité foncière autres que celles bordant une voie publique. Parfois, certaines limites séparatives longeant une voie privée peuvent être assimilées aux limites longeant une voie publique (ex. : « voie privée ouverte à la circulation publique », « voie privée où des prescriptions sont portées au document graphique »). La règle d'implantation applicable par rapport à cette limite est alors fixée à l'article 6.

#### Hauteur relative

On appelle hauteur relative ou prospect, le maximum de hauteur admissible pour un bâtiment calculée en fonction de la distance entre le point de base de cette hauteur maximale et un point de référence donné (limite parcellaire ou autre bâtiment ou construction par exemple).