

Département de la Nièvre  
**Commune de Donzy**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 3 – Règlement d'urbanisme

**ABW Warnant**

	Approuvé par délibération du conseil municipal en date du :
Plan Local d'urbanisme:	14 février 2008
Révision :	15 octobre 2013
Modification :	15 octobre 2013
Révision :	

# SOMMAIRE

<b>I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
<b>II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>7</b>
CHAPITRE I- ZONE UA .....	9
CHAPITRE II- ZONE UB.....	15
CHAPITRE III - ZONE UX.....	21
<b>III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>27</b>
CHAPITRE I - ZONE 1 AU .....	28
CHAPITRE II - ZONE 1 AUX .....	32
CHAPITRE III - ZONE 2 AU .....	36
<b>IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE</b>	<b>ET NATURELLE.....38</b>
CHAPITRE I - ZONE A .....	39
CHAPITRE II - ZONE N.....	45
<b>IV - ANNEXES.....</b>	<b>51</b>

# **I - DISPOSITIONS GENERALES**

# DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme

## ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal.

## ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles des règles générales d'urbanisme mentionnées à l'article R111-1 du code de l'urbanisme, à savoir les articles R111-2, R111-4, R111-15 relatifs à la localisation et la desserte des constructions, et l'article R111-21 relatif à l'aspect des constructions, du même code.
- Les dispositions des articles L111-2, L111-4, L 421-4 du code de l'urbanisme.

S'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment :

- les prescriptions relatives à la protection du patrimoine historique issues des lois du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et du 2 mai 1930 sur les monuments naturels et les sites.
- Les servitudes d'utilité publiques décrites en annexe du PLU.

## ARTICLE 3 : ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1-9 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies dans le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures prises par décision motivée, 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, qu'il soit pour l'aménagement ou l'extension de la construction, 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, en application de l'article R111-19 du code de l'urbanisme.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour permettre :

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

## ARTICLE 4 : OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements des zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, support de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco-stations, abris pour arrêt de transports collectifs...) nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité
- de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. De plus, concernant les postes de transformation, sont autorisés les aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements, et de mise en conformité des clôtures.

## **ARTICLE 5 : PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

Dans les secteurs susceptibles de présenter des éléments de patrimoine archéologique, avant tous travaux (constructions, assainissement, labours profonds, etc.) entraînant des terrassements et affouillements, la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie, doit être prévenue afin de pouvoir réaliser, à titre préventif, toutes les interventions nécessaires à l'étude scientifique ou à la protection du patrimoine archéologique.

Le décret n°2004-490 prévoit que « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect de mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations (art. 1).

Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

De plus, en application de l'article L.531-14 du code du patrimoine, en cas de découverte fortuite et afin d'éviter toute destruction de site qui serait alors sanctionnée par la législation relative à la protection du patrimoine archéologique (loi du 15 juillet 1980, articles 322-1 et 322-2 du nouveau code pénal), les découvertes de vestiges archéologiques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Service régional de l'archéologie.

L'ensemble du territoire est couvert par la Z.P.P.A.U.P. dont les prescriptions sont applicables.

## **ARTICLE 6 : PERMIS DE DEMOLIR (Article R421-28 du code de l'urbanisme)**

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques
- c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

## **ARTICLE 7 : CLOTURE**

Article R421-12 : Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

## ARTICLE 8 : LES ZONES D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF OU NON COLLECTIFS

Les communes qui disposent d'un dispositif d'assainissement collectif sont tenues d'assurer sur ces zones, la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées en application de l'article L123.1-11 du code de l'urbanisme.

Les communes relevant de l'assainissement non collectif sont seulement tenues, de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, en application de l'article L123.1-11 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE 9 : DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU délimite :

### - 1 - Les ZONES URBAINES dites zones U

Les zones urbaines comprennent les secteurs déjà urbanisés ou encours de réalisation. Les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

### - 2 – Les ZONES A URBANISER, dites zones AU :

Elles correspondent à des secteurs peu équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme :

- **Zone 1AU, immédiatement constructibles** : Zone à urbaniser où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement collectif à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. La zone 1AU est à vocation généraliste.
- **Zone 2AU bloquée**, nécessitant une modification ou une révision du PU pour être constructible : Zone à urbaniser où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement collectif à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

### - 3 - ZONE AGRICOLE dite A :

La Zone A recouvre les terres, les activités et installations agricoles qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et afin de ne pas créer de gêne au fonctionnement, à l'extension et à la modernisation des exploitations. Elle est strictement réservée aux activités agricoles et aux constructions absolument nécessaires à cet usage.

La zone A comprend plusieurs secteurs :

- un secteur Ai exposé au risque inondation, identifié par un « i », où les dispositions du PPRI du Nohain doivent être respectées.
- un secteur Ad, de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels seuls sont autorisés le changement de destination, l'aménagement, l'extension constructions existantes et la construction de leurs annexes.

Sont désignés par une étoile les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée, dès lors que ce changement de destination ou cette extension limitée ne compromet pas l'exploitation agricole.

### - 4 - ZONE NATURELLE ET FORESTIERE dite N :

La zone N couvre les espaces naturels et forestiers qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites ou de risques.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Un secteur Nd, de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels seuls sont autorisés le changement de destination, l'aménagement, l'extension constructions existantes et la construction de leurs annexes.
- un secteur Nj de jardins dans le secteur des Lignes au nord du Bourg,
- un secteur NL à vocation culturelle, sportive, de loisirs et de tourisme où sont autorisées les constructions correspondant à la vocation de la zone, y compris les hébergements touristiques et de loisirs (parcs résidentiels de loisirs, centres aérés, camping...);
- des secteurs exposés au risque inondation, identifié par un « i », où les dispositions du PPRI du Nohain doivent être respectées : les secteurs Ni, Ndi et NLi.

Sont désignés par une étoile les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ou cette extension limitée ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

## - 5 - LES EMPLACEMENTS RESERVES :

Emplacement réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (articles L123-1-8 du code de l'Urbanisme) ; le bénéficiaire de la réserve indique son intention d'achat ; le propriétaire d'un terrain réservé ne peut plus construire, et peut mettre le bénéficiaire en demeure d'acquiescer son bien.

## - 6 - LES ESPACES BOISES CLASSES

Selon l'article L130-1 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. (...)

## ARTICLE 10 : PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION DU NOHAIN

Un Plan de Prévention des risques d'inondation a été approuvé sur le Nohain par arrêté préfectoral en date du 20 décembre 2010. Il constitue une servitude d'utilité publique et figure à ce titre dans les documents annexes du P.L.U. Le règlement du P.P.R.I. doit être consulté pour tout projet situé dans les secteurs affectés par le risque d'inondation identifiés au P.P.R.I., repérés par l'indice i.

### A l'intérieur de ces secteurs :

- Toute opportunité pour réduire le nombre et la vulnérabilité des constructions déjà exposées devra être saisie, en recherchant des solutions pour assurer l'expansion de la crue et la sécurité des personnes et des biens.
- Toute construction ou opération d'ensemble doit être conçue et implantée de telle sorte que son impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.
- Les constructions et installations nouvelles admises doivent être aptes à résister structurellement aux remontées de nappe et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues.
- Pour toute réalisation nouvelle ou aménagement, des dispositions de construction devront être prises par le maître d'ouvrage ou le constructeur pour limiter les dégradations par les eaux (exemples : utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, dispositifs d'étanchéité ou de vidange appropriés, réseaux techniques au-dessus de la cote de la crue de référence ou/et dispositifs de coupure, ...), faciliter l'éventuelle évacuation des habitants, limiter les risques de pollution.

## ARTICLE 11 : OUVRAGES DE RTE

RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. De plus, concernant les postes de transformation, sont autorisés les aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements, et de mise en conformité des clôtures.

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



# CHAPITRE I- ZONE UA

## Caractère de la zone UA :

Il s'agit des centres agglomérés existants affectés essentiellement à l'habitat, aux services et activités qui en sont le complément normal.

C'est une zone à forte densité où les constructions sont en général édifiées en ordre continu à l'alignement des voies. Ces caractéristiques doivent être maintenues.

Elle comprend :

- un secteur UAa correspondant au quartier « intra-muros » (vieille ville) de Donzy
- un secteur UAb correspondant au quartier dit « la ville neuve » de Donzy
- un secteur UAc correspondant au quartier des « faubourgs » de Donzy
- un secteur UAd correspondant au hameau du Pré

La zone comprend des secteurs en partie exposés au risque inondation, identifiés par un « i », où les dispositions du PPRI du Nohain doivent être respectées.

## ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- a - les constructions à usage agricole,
- b - les constructions à usage industriel,
- c - les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- d - les parcs résidentiels de loisirs,
- e - les carrières, mines, gravières ou sablières.
- f - les dépôts de véhicules hors d'usage,

- Dans les secteurs inondables identifiés par un « i », sont également interdits :

- a - La création d'établissement recevant du public de 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> catégorie,
- b - La création d'établissement recevant du public recevant des personnes vulnérables (établissement d'enseignement, hôpitaux, structures d'accueil pour personnes âgées e personnes handicapées),
- c - La création ou l'aménagement de sous-sol en dessous de la cote de référence,
- d - La création ou l'extension d'aire de camping,
- e - Tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour objet d'affouiller les berges naturelles de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux,
- f - Les remblais,
- g - La reconstruction d'un bâtiment existant sinistré par une inondation
- h - Les clôtures réalisées avec mur-bahut ou toute clôture non perméable,
- i - Les bâtiments nécessaires aux nouvelles activités professionnelles polluantes.

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

- Dans l'ensemble de la zone à l'exclusion des secteurs inondables, sont autorisés à condition de respecter les conditions énoncées :

- a - Les constructions à usage d'activités artisanales et commerciales et notamment les installations classées à condition :
  - qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation de la zone urbaine ;
  - qu'elles n'entraînent aucune nuisance grave pour le voisinage,
  - qu'elles s'intègrent parfaitement dans le site,
  - que les infrastructures qui les desservent soient adaptées à l'opération.
- b - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve d'être nécessaires à la vie des habitants et de n'entraîner aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves en cas d'accident et e dysfonctionnement,
- c - L'extension des installations classées pour la protection de l'environnement sans augmenter les nuisances.

- Dans les secteurs inondables identifiés par un « i », sont seulement autorisées pour une destination autre que celles interdites à l'article U1 à condition de respecter les conditions suivantes :

- Etre conformes aux dispositions de l'article U9,

- comporter une hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupes électrogènes, dispositif de chauffage, etc.) au dessus de la cote de référence majorée d'au moins 20 cm ;
  - disposer d'une aire de refuge de structure et dimensions suffisantes, facilement accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur par les services de secours, au dessus de la cote de référence majorée d'au moins 20 cm ;
  - ne pas créer d'ouverture sur les façades directement exposés au courant ;
  - réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ;
  - desservir les constructions de nature à générer un rassemblement de personnes (ERP, bureaux, établissements industriels, lotissements...) par au moins une voie de circulation permettant l'évacuation sans gêner l'accès des véhicules de secours.
- a - Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes et en particulier :
- L'extension des établissements sensibles,
  - La création et l'extension de constructions à usage d'hébergement (hôtels, pensions de famille...) sauf si elles accueillent spécifiquement des personnes vulnérables,
  - L'extension des constructions existantes à usage d'hébergement spécifique pour les personnes vulnérables, à condition de ne pas augmenter la capacité d'hébergement,
- b - Les infrastructures publiques, ouvrages et équipements d'intérêt général sans locaux susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente,
- c - La reconstruction après sinistre autre que l'inondation,
- d - Le changement de destination sous réserve qu'il n'aggrave pas les risques éventuels vis-à-vis de la sécurité et de la salubrité publique et qu'il ne permette pas l'installation d'un établissement hébergeant des personnes à mobilité réduite.

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

---

### **I- ACCES**

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.
- c - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

### **II- VOIRIE**

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b - Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **I- EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

Lorsque la défense incendie ne peut être assurée par le réseau d'eau potable, les dispositifs nécessaires seront à la charge du pétitionnaire.

### **II- ASSAINISSEMENT**

#### **1 -Eaux usées**

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- b - Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement.
- c - En l'absence de réseau collectif ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain et conforme à la réglementation en vigueur. Il 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.
- d - Les autorisations d'assainissement autonome doivent faire l'objet d'une demande à la communauté de communes préalablement au démarrage des travaux.

## 2 - Eaux pluviales

- a - Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- b - En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- c - Afin de limiter les débits d'eaux pluviales dans les réseaux et de limiter la consommation d'eau potable, il est préconisé de mettre en place un dispositif favorisant la récupération et la réutilisation des eaux pluviales pour des usages non sanitaires comme le jardinage ou le lavage des véhicules.

## **ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

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

---

### I- REGLE GENERALE :

#### **Dans les secteurs UAa, UAai, UAb, UAbi, UAc, UAci :**

Au moins une construction principale doit être implantée soit :

- à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.
- Suivant le retrait d'une construction voisine.
- Toutefois, un recul de 5 m est toléré au droit de la rue Maréchal Leclerc.

Les autres constructions et les annexes peuvent s'implanter librement.

#### **Dans les secteurs UAd et UAdi :**

Au moins une construction principale doit être implantée à l'alignement le long de la rue de l'Abbaye et de la rue Saint-Martin. Les autres constructions et les annexes peuvent s'implanter librement.

Sur le reste du secteur, les constructions en retrait d'au moins 5 m des autres voies au droit de la rue Maréchal Leclerc.

### II- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- a - Des dispositions autres peuvent être acceptées sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site :
  - pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général
  - Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...)
  - dans le cas d'installation d'une isolation extérieure sur un bâtiment existant
  - dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble
  - Pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'une haie ou d'un élément végétal,
  - Pour la réalisation de stationnement dans le cas d'un équipement collectif ou d'une construction à usage d'activité (commerces, artisanat, services, loisirs...).
- b - Dans le cas de l'aménagement, l'extension ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les prescriptions du PLU, la construction projetée peut reprendre l'implantation du bâtiment existant.
- c - Dans le cas d'un terrain desservi par deux voies, il suffit que cette prescription soit respectée par rapport à l'une des voies.
- d - Si la continuité du bâti est assurée par un mur d'une hauteur suffisante (au moins 1,50 m), les constructions peuvent s'implanter librement.
- e - Dans les secteurs inondables identifiés par un i, les constructions devront être implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.

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

---

### I- REGLE GENERALE :

- a - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $L = H/2 > 3$  mètres).
- b - Les débords de toiture, les installations non couvertes telles que les terrasses, balcons... ou en sous-sol tels que bassins de piscine... ne sont pas prises en compte.

### II- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- a - Les débords de toiture, les installations non couvertes telles que les terrasses, balcons... ou en sous-sol tels que bassins de piscine... ne sont pas prises en compte.
- b - Des dispositions autres peuvent être acceptées sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site :

- pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général,
  - Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...),
  - dans le cas d'installation d'une isolation extérieure sur un bâtiment existant,
  - dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble.
  - Pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'une haie ou d'un élément végétal.
- c - Si la parcelle contiguë comporte, au droit de la construction projetée, une construction implantée sur la limite séparative avec une façade aveugle, la construction projetée peut s'implanter à moins de 3 mètres dans la limite du gabarit de la construction existante.
- d - Si la construction projetée a une hauteur inférieure à 3,5 m, elle peut s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.
- e - Dans le cas de la reconstruction, l'aménagement, l'extension dans le prolongement ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les prescriptions du PLU, la construction projetée peut reprendre ou prolonger l'implantation du bâtiment existant.
- f - Dans les secteurs inondables identifiés par un i, les constructions devront être implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.

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

- a - Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain.
- b - Dans les secteurs inondables identifiés par un i, les constructions devront être implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.

## **ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL**

Dans l'ensemble de la zone sauf les secteurs inondables : non réglementé.

Dans les secteurs inondables du P.P.R.I. du Nohain identifiés par un i, les constructions et installations doivent respecter les dispositions spécifiques prévues au PPRI :

L'emprise au sol des constructions par rapport à la surface de l'unité foncière, doit être au plus égale :

Pour les constructions à usage d'habitation	20 %
Pour les constructions à usage économique (commerce, artisanat, industrie, bureaux et services)	30 %

Toutefois, une emprise supérieure peut être admise pour l'extension des constructions existantes dans le respect des plafonds suivants :

- 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- 30 % d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments.

## **ARTICLE UA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **I- REGLE GENERALE :**

- a - La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
- b - La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à :
- Secteurs UAa et UAai : 10 m
  - Secteurs UAb et UAbi : 15 m
  - Secteurs UAc et UAci : 8 m
  - Secteurs UAd : 10 m
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions.

### **II- DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Des dispositions autres peuvent être acceptées dans les cas suivants :

- Pour la réalisation d'installations techniques liée à la sécurité, à l'accessibilité (ascenseurs, escaliers...) ou aux différents réseaux (antenne...).
- Lorsqu'une construction s'insère entre deux bâtiments existants (« dent creuse ») ne respectant pas les prescriptions du PLU, sa hauteur peut être celle de l'un de ces bâtiments voisins ou entre les deux hauteurs.
- Dans le cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., en reprenant la même hauteur que celle du bâtiment préexistant.

## ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR

---

### **RAPPEL : Article R111-21 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.

### **Rappel du PPRI :**

Dans les secteurs inondables, il est interdit de créer des ouvertures sur les façades directement exposées au courant.

#### Généralités

- a - Les constructions doivent s'intégrer au site et pour cela présenter une unité de matériaux et d'aspect respectant l'harmonie de l'ensemble et les rythmes du paysage urbain.
- b - Les bâtiments traditionnels existants à usage d'habitation présentent une unité architecturale dont devront s'inspirer les constructions nouvelles.
- c - Les architectures non adaptées à la région sont interdites.
- d - L'extension et la réhabilitation des constructions existantes doivent s'inspirer des caractéristiques architecturales (teinte et aspect) du bâtiment existant, même si celui-ci ne respecte pas les règles ci-dessous.
- e - Le ravalement doit permettre de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînage, corniches, encadrements, jambages, linteaux, bandeaux, soubassements, couvrements...). Les enduits doivent être arrêtés régulièrement sur leurs pourtours, sans surépaisseur.
- f - Sur les constructions existantes, les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec celles existantes. Ils seront traités à l'identique des percements anciens et on respectera le rythme des ouvertures, leur alignement, la symétrie de la façade.

#### Implantation par rapport au niveau naturel :

Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain naturel. Les buttes de terre artificielles sont interdites.

#### Toitures

- a - Les pentes de toit devront être supérieures ou égales à 35°.
- b - Les couvertures des bâtiments principaux seront réalisées en tuiles plates petit moule ou en tuiles mécaniques à emboîtement dont la teinte sera rouge nuancé ou en tuiles traditionnelles de réemploi ou en ardoises.
- c - Les chiens assis et les lucarnes rampantes sont interdits.
- d - Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que sur les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal ou à un mur de clôture.
- e - En UAa, UAc et UAd, elles seront en général à 2 pans, de forte pente, constituées de tuiles plates de couleur panachées. Les chiens assis et les lucarnes rampantes sont interdits.
- f - En UAb, Elles seront en général à 2 pans et brisis de forte pente, constituées de tuiles plates de couleur rouge panachées et d'ardoises. Les lucarnes à la capucine sont interdites.
- g - Les prises de lumière resteront rares et petites. Elles seront du type lucarne ou châssis de toit en UAa et UAd, lucarne à capucine ou à croupe et châssis de toit en UAb et lucarne passante ou châssis de toit en UAc.

#### Façade et clôture

- a - L'emploi extérieur à nu de matériaux destiné à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que moellons de pierre non parementés, carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de béton) est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôture.
- b - Les matériaux des bâtiments annexes d'une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup> et des clôtures sur voie publique devront présenter un aspect et des couleurs similaires à ceux du bâtiment principal. L'emploi de matériaux réverbérant est interdit.
- c - Les couleurs des parements extérieurs, résultant de l'emploi de matériaux naturels tels que pierre, sable et chaux et seront dans de teintes ocre beige ou ocre rouge choisies dans les nuanciers établis par la commune, ainsi que les couleurs des menuiseries et ferronneries. Les enduits de couleur blanche et blanc cassé sont interdits.
- d - Le rejointement des moellons de pierre destinés à être enduit et le décrochement d'enduit sont interdits.
- e - Les façades sur l'emprise publique seront particulièrement soignées, toutes les façades du bâtiment devront être réalisées en harmonie les unes avec les autres.
- f - La proportion des parties pleines sera supérieure à celle des parties vides.
- g - Les ouvertures seront en générales rectangulaires et orientées dans le sens de la hauteur.
- h - Les clôtures en limite du domaine public auront une hauteur totale ne dépassant pas 2 m.

### Eléments extérieurs

Les panneaux solaires devront être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment sans effet de superstructure surajoutée.

### Projet innovant

Des dispositions différentes des règles énoncées dans l'article 11 sont autorisées lorsqu'elles résultent d'un projet de création architecturale élaboré, d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...). Dans ce cas, l'utilisation des matériaux et leur morphologie ne sera plus imposée.

Cependant, ces projets, élaborés dans un esprit d'innovation doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel ils s'insèrent.

## **ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

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

Le nombre d'aires de stationnement sera au minimum de 2 places de stationnement par logement pour les constructions nouvelles à usage d'habitation.

Le stationnement sera dimensionné pour répondre aux besoins du personnel et des visiteurs pour les constructions à usage d'activité.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour l'extension, l'aménagement ou le changement de destination de bâtiments existants.

## **ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

b - Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, devront être aménagés et plantés.

c - Les haies seront constituées de plusieurs essences feuillues locales d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison).

## **ARTICLE UA14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

## CHAPITRE II- ZONE UB

### Caractère de la zone UB :

Il s'agit d'une zone centrale de densité moyenne comportant un habitat mixte à dominante pavillonnaire.

Les constructions sont en général implantées en recul des voies.

Elle comprend :

- un secteur UBa correspondant aux quartiers pavillonnaires ouest de Donzy
- un secteur UBb correspondant aux quartiers sud de la ville de Donzy
- un secteur UBc correspondant aux quartiers d'extension au nord de Donzy
- un secteur UBd correspondant aux hameaux les plus importants (la Grande Brosse...).

La zone comprend des secteurs en partie exposés au risque inondation, identifiés par un « i », où les dispositions du PPRI du Nohain doivent être respectées.

### ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- a - les constructions à usage industriel,
- b - les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- c - les carrières, mines, gravières ou sablières.
- d - les dépôts de véhicules hors d'usage,

- Dans les secteurs inondables identifiés par un « i », sont également interdits :

- a - La création d'établissement recevant du public de 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> catégorie,
- b - La création d'établissement recevant du public recevant des personnes vulnérables (établissement d'enseignement, hôpitaux, structures d'accueil pour personnes âgées e personnes handicapées),
- c - La création ou l'aménagement de sous-sol en dessous de la cote de référence,
- d - La création ou l'extension d'aire de camping,
- e - Tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour objet d'affouiller les berges naturelles de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux,
- f - Les remblais,
- g - La reconstruction d'un bâtiment existant sinistré par une inondation
- h - Les clôtures réalisées avec mur-bahut ou toute clôture non perméable,
- i - Les bâtiments nécessaires aux nouvelles activités professionnelles polluantes.

### ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

a - Dans l'ensemble de la zone à l'exclusion des secteurs inondables, sont autorisés à condition de respecter les conditions énoncées :

- b - Les constructions à usage d'activités artisanales et commerciales et notamment les installations classées à condition :
  - qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation de la zone urbaine ;
  - qu'elles n'entraînent aucune nuisance grave pour le voisinage,
  - qu'elles s'intègrent parfaitement dans le site,
  - que les infrastructures qui les desservent soient adaptées à l'opération.
- c - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve d'être nécessaires à la vie des habitants et de n'entraîner aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves en cas d'accident et e dysfonctionnement,
- d - L'extension des installations classées pour la protection de l'environnement sans augmenter les nuisances.
- e - les nouvelles constructions à usage agricole à condition d'être liée à une exploitation existante.

- Dans les secteurs inondables identifiés par un « i », sont seulement autorisées pour une destination autre que celles interdites à l'article U1 à condition de respecter les conditions suivantes :

- Etre conformes aux dispositions de l'article U9,
- comporter une hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupes électrogènes, dispositif de chauffage, etc.) au dessus de la cote de référence majorée d'au moins 20 cm ;

- disposer d'une aire de refuge de structure et dimensions suffisantes, facilement accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur par les services de secours, au dessus de la cote de référence majorée d'au moins 20 cm ;
  - ne pas créer d'ouverture sur les façades directement exposés au courant ;
  - réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ;
  - desservir les constructions de nature à générer un rassemblement de personnes (ERP, bureaux, établissements industriels, lotissements...) par au moins une voie de circulation permettant l'évacuation sans gêner l'accès des véhicules de secours.
- a - Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes et en particulier :
- L'extension des établissements sensibles,
  - La création et l'extension de constructions à usage d'hébergement (hôtels, pensions de famille...) sauf si elles accueillent spécifiquement des personnes vulnérables,
  - L'extension des constructions existantes à usage d'hébergement spécifique pour les personnes vulnérables, à condition de ne pas augmenter la capacité d'hébergement,
- b - Les infrastructures publiques, ouvrages et équipements d'intérêt général sans locaux susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente,
- c - La reconstruction après sinistre autre que l'inondation,
- d - Le changement de destination sous réserve qu'il n'aggrave pas les risques éventuels vis-à-vis de la sécurité et de la salubrité publique et qu'il ne permette pas l'installation d'un établissement hébergeant des personnes à mobilité réduite.

## **ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE**

---

### **I- ACCES**

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.
- c - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.
- d - Sur un même tènement, un accès commun pourra être imposé à toutes les constructions implantées sur les parcelles issues de la division de la propriété d'origine.

### **II- VOIRIE**

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b - Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **I- EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

Lorsque la défense incendie ne peut être assurée par le réseau d'eau potable, les dispositifs nécessaires seront à la charge du pétitionnaire.

### **II- ASSAINISSEMENT**

#### **1 -Eaux usées**

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- b - Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement.
- c - En l'absence de réseau collectif ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain et conforme à la réglementation en vigueur. Il 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.
- d - Les autorisations d'assainissement autonome doivent faire l'objet d'une demande à la communauté de communes préalablement au démarrage des travaux.



## 2 - Eaux pluviales

- a - Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- b - En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- c - Afin de limiter les débits d'eaux pluviales dans les réseaux et de limiter la consommation d'eau potable, il est préconisé de mettre en place un dispositif favorisant la récupération et la réutilisation des eaux pluviales pour des usages non sanitaires comme le jardinage ou le lavage des véhicules.

## **ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UB6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

---

### I- REGLE GENERALE :

En fonction du site et de l'environnement, les constructions doivent s'implanter soit :

- à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.
- à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.
- Suivant le retrait d'une construction voisine.

Les annexes peuvent s'implanter librement.

### II- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- a - Des dispositions autres peuvent être acceptées sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site :
  - Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général
  - Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...)
  - dans le cas d'installation d'une isolation extérieure sur un bâtiment existant
  - dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble
  - Pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'une haie ou d'un élément végétal,
  - Pour la réalisation de stationnement dans le cas d'un équipement collectif ou d'une construction à usage d'activité (commerces, artisanat, services, loisirs...).
- b - Dans le cas de l'aménagement, l'extension ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les prescriptions du PLU, la construction projetée peut reprendre l'implantation du bâtiment existant.
- c - Dans le cas d'un terrain desservi par deux voies, il suffit que cette prescription soit respectée par rapport à l'une des voies.
- d - Si la continuité du bâti est assurée par un mur d'une hauteur suffisante (au moins 1,50 m), les constructions peuvent s'implanter librement.
- e - Dans les secteurs inondables identifiés par un i, les constructions devront être implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.

## **ARTICLE UB7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### I- REGLE GENERALE :

- a - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $L = H/2 > 3$  mètres).
- b - Les débords de toiture, les installations non couvertes telles que les terrasses, balcons... ou en sous-sol tels que bassins de piscine... ne sont pas prises en compte.

### II- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- a - Les débords de toiture, les installations non couvertes telles que les terrasses, balcons... ou en sous-sol tels que bassins de piscine... ne sont pas prises en compte.
- b - Des dispositions autres peuvent être acceptées sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site :
  - Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général,
  - Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...),
  - Dans le cas d'installation d'une isolation extérieure sur un bâtiment existant,
  - Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble.
  - Pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'une haie ou d'un élément végétal.

- c - Si la parcelle contiguë comporte, au droit de la construction projetée, une construction implantée sur la limite séparative avec une façade aveugle, la construction projetée peut s'implanter à moins de 3 mètres dans la limite du gabarit de la construction existante.
- d - Si la construction projetée a une hauteur inférieure à 3,5 m, elle peut s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.
- e - Dans le cas de la reconstruction, l'aménagement, l'extension dans le prolongement ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les prescriptions du PLU, la construction projetée peut reprendre ou prolonger l'implantation du bâtiment existant.
- f - Dans les secteurs inondables identifiés par un i, les constructions devront être implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.

## **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

- a - Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain.
- b - Dans les secteurs inondables identifiés par un i, les constructions devront être implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

Dans l'ensemble de la zone sauf les secteurs inondables : non réglementé.

Dans les secteurs inondables du P.P.R.I. du Nohain identifiés par un i, les constructions et installations doivent respecter les dispositions spécifiques prévues au PPRI :

L'emprise au sol des constructions par rapport à la surface de l'unité foncière, doit être au plus égale :

Pour les constructions à usage d'habitation	20 %
Pour les constructions à usage économique (commerce, artisanat, industrie, bureaux et services)	30 %

Toutefois, une emprise supérieure peut être admise pour l'extension des constructions existantes dans le respect des plafonds suivants :

- 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- 30 % d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments.

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

I- REGLE GENERALE :

- a - La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
- b - La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à :
  - Secteurs UBa et UBai : 10 m
  - Secteurs UBb et UBbi : 15 m
  - Secteurs UBc et UBci : 8 m
  - Secteurs UBd : 10 m

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions.

II- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Des dispositions autres peuvent être acceptées dans les cas suivants :

- Pour la réalisation d'installations techniques liée à la sécurité, à l'accessibilité (ascenseurs, escaliers...) ou aux différents réseaux (antenne...).
- Lorsqu'une construction s'insère entre deux bâtiments existants (« dent creuse ») ne respectant pas les prescriptions du PLU, sa hauteur peut être celle de l'un de ces bâtiments voisins ou entre les deux hauteurs.
- Dans le cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., en reprenant la même hauteur que celle du bâtiment préexistant.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**RAPPEL : Article R111-21 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.

## Rappel du PPRI :

Dans les secteurs inondables, il est interdit de créer des ouvertures sur les façades directement exposées au courant.

### Généralités

- a - Les constructions doivent s'intégrer au site et pour cela présenter une unité de matériaux et d'aspect respectant l'harmonie de l'ensemble et les rythmes du paysage urbain.
- b - Les bâtiments traditionnels existants à usage d'habitation présentent une unité architecturale dont devront s'inspirer les constructions nouvelles.
- c - Les architectures non adaptées à la région sont interdites.
- d - L'extension et la réhabilitation des constructions existantes doivent s'inspirer des caractéristiques architecturales (teinte et aspect) du bâtiment existant, même si celui-ci ne respecte pas les règles ci-dessous.
- e - Le ravalement doit permettre de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînage, corniches, encadrements, jambages, linteaux, bandeaux, soubassements, couvrements...). Les enduits doivent être arrêtés régulièrement sur leurs pourtours, sans surépaisseur.
- f - Sur les constructions existantes, les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec celles existantes. Ils seront traités à l'identique des percements anciens et on respectera le rythme des ouvertures, leur alignement, la symétrie de la façade.

### Implantation par rapport au niveau naturel :

Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain naturel. Les buttes de terre artificielles sont interdites.

### Toitures

- a - Les pentes de toit devront être supérieures ou égales à 35° sauf pour les vérandas et les annexes.
- b - Les couvertures des bâtiments principaux seront réalisées en tuiles plates petit moule ou en tuiles mécaniques à emboîtement dont la teinte sera rouge nuancé ou en tuiles traditionnelles de réemploi ou en ardoises.
- c - Les chiens assis et les lucarnes rampantes sont interdits en toiture.
- d - Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que sur les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal ou à un mur de clôture.

### Façade et clôture

- a - L'emploi extérieur à nu de matériaux destiné à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que moellons de pierre non parementés, carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de béton) est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôture.
- b - Les matériaux des bâtiments annexes d'une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup> et des clôtures sur voie publique devront présenter un aspect et des couleurs similaires à ceux du bâtiment principal. L'emploi de matériaux réverbérant est interdit.
- c - Les couleurs des parements extérieurs doivent être choisies dans les nuanciers établis par la commune.
- d - Les façades sur l'emprise publique seront particulièrement soignées, toutes les façades du bâtiment devront être réalisées en harmonie les unes avec les autres.
- e - Pour les bâtiments de services et activités, si des matériaux industriels sont utilisés, leur présentation et leur mise en œuvre sera de qualité (bardages en métal laqué, fibro-ciment teinté, produits verriers, aluminium, etc.).
- f - Les clôtures en limite du domaine public auront une hauteur totale ne dépassant pas 2 m. La partie maçonnée, si elle existe, ne dépassera pas 1,20 m (sauf mur de soutènement rendu nécessaire par la topographie du terrain).

### Éléments extérieurs

Les panneaux solaires devront être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment sans effet de superstructure surajoutée.

### Projet innovant

Des dispositions différentes des règles énoncées dans l'article 11 sont autorisées lorsqu'elles résultent d'un projet de création architecturale élaboré, d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...). Dans ce cas, l'utilisation des matériaux et leur morphologie ne sera plus imposée.

Cependant, ces projets, élaborés dans un esprit d'innovation doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel ils s'insèrent.

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

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

Le nombre d'aires de stationnement sera au minimum de 2 places de stationnement par logement pour les constructions nouvelles à usage d'habitation.

Le stationnement sera dimensionné pour répondre aux besoins du personnel et des visiteurs pour les constructions à usage d'activité.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour l'extension, l'aménagement ou le changement de destination de bâtiments existants.

## **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

d - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

e - Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, devront aménagés et plantés.

f - Les haies seront constituées de plusieurs essences feuillues locales d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison).

## **ARTICLE UB 14 –POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non règlementé.

## CHAPITRE III - ZONE UX

### Caractère de la zone UX :

Il s'agit d'une zone réservée aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux ou de services. La zone comprend un secteur exposé au risque inondation, identifié par un « i », où les dispositions du PPRI du Nohain doivent être respectées.

### ARTICLE UX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- a - Les constructions à usage agricole
- b - Les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas liées au fonctionnement et à la surveillance des activités présentes dans la zone
- c - les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- d - les parcs résidentiels de loisirs,
- e - les carrières, mines, gravières ou sablières.
- f - les dépôts de véhicules hors d'usage.

- Dans les secteurs inondables identifiés par un « i », sont également interdits :

- a - La création d'établissement recevant du public de 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> catégorie,
- b - La création d'établissement recevant du public recevant des personnes vulnérables (établissement d'enseignement, hôpitaux, structures d'accueil pour personnes âgées e personnes handicapées),
- c - La création ou l'aménagement de sous-sol en dessous de la cote de référence,
- d - La création ou l'extension d'aire de camping,
- e - Tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour objet d'affouiller les berges naturelles de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux,
- f - Les remblais,
- g - La reconstruction d'un bâtiment existant sinistré par une inondation
- h - Les clôtures réalisées avec mur-bahut ou toute clôture non perméable,
- i - Les bâtiments nécessaires aux nouvelles activités professionnelles polluantes.

### ARTICLE UX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

---

- Dans l'ensemble de la zone à l'exclusion des secteurs inondables, sont autorisés à condition de respecter les conditions énoncées :

- a - Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient liées au fonctionnement et à la surveillance des activités présentes dans la zone et qu'elles soient attenantes au bâtiment d'activité. Elles doivent être destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone ;
- b - L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants et la création de leurs annexes fonctionnelles;
- c - La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre dans la limite de la surface de plancher du bâtiment d'origine, sans changement de destination ou pour une destination autorisée dans la zone.
- d - Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales ainsi que les installations classées qui leurs sont liées devront :
  - être compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine ;
  - ne pas entraîner pour le voisinage ni incommodité, ni insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
  - veiller à ce que que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- e - Les constructions à usage collectif (salle de réunions, de sports, des fêtes...) sont autorisées.

- Dans les secteurs inondables identifiés par un « i », sont seulement autorisées pour une destination autre que celles interdites à l'article U1 à condition de respecter les conditions suivantes :

- Etre conformes aux dispositions de l'article U9,
- comporter une hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupes électrogènes, dispositif de chauffage, etc.) au dessus de la cote de référence majorée d'au moins 20 cm ;

- disposer d'une aire de refuge de structure et dimensions suffisantes, facilement accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur par les services de secours, au dessus de la cote de référence majorée d'au moins 20 cm ;
  - ne pas créer d'ouverture sur les façades directement exposés au courant ;
  - réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ;
  - desservir les constructions de nature à générer un rassemblement de personnes (ERP, bureaux, établissements industriels, lotissements...) par au moins une voie de circulation permettant l'évacuation sans gêner l'accès des véhicules de secours.
- a - Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes et en particulier :
- L'extension des établissements sensibles,
  - La création et l'extension de constructions à usage d'hébergement (hôtels, pensions de famille...) sauf si elles accueillent spécifiquement des personnes vulnérables,
  - L'extension des constructions existantes à usage d'hébergement spécifique pour les personnes vulnérables, à condition de ne pas augmenter la capacité d'hébergement,
- b - Les infrastructures publiques, ouvrages et équipements d'intérêt général sans locaux susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente,
- c - La reconstruction après sinistre autre que l'inondation,
- d - Le changement de destination sous réserve qu'il n'aggrave pas les risques éventuels vis-à-vis de la sécurité et de la salubrité publique et qu'il ne permette pas l'installation d'un établissement hébergeant des personnes à mobilité réduite.

## **ARTICLE UX3 - ACCES ET VOIRIE**

---

### **I- ACCES**

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.
- c - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.
- d - Sur un même tènement, un accès commun pourra être imposé à toutes les constructions implantées sur les parcelles issues de la division de la propriété d'origine.

### **II- VOIRIE**

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b - Les voies de desserte primaire des opérations ne doivent pas être conçues avec rebroussement. Le plan-masse de l'opération doit prévoir en espace non privatif la possibilité de raccordement ultérieur avec les opérations mitoyennes.
- c - Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE UX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **I- EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

Lorsque la défense incendie ne peut être assurée par le réseau d'eau potable, les dispositifs nécessaires seront à la charge du pétitionnaire.

### **II- ASSAINISSEMENT**

#### **1 -Eaux usées**

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- b - Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement.
- c - En l'absence de réseau collectif ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain et conforme à la

réglementation en vigueur. Il 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.

- d - Les autorisations d'assainissement autonome doivent faire l'objet d'une demande à la communauté de communes préalablement au démarrage des travaux.

## 2 - Eaux pluviales

- a - Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- b - En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- c - Afin de limiter les débits d'eaux pluviales dans les réseaux et de limiter la consommation d'eau potable, il est préconisé de mettre en place un dispositif favorisant la récupération et la réutilisation des eaux pluviales pour des usages non sanitaires comme le jardinage ou le lavage des véhicules.
- d - Pour les surfaces imperméabilisées à usage de stationnement supérieures à 1 500 m<sup>2</sup>, le propriétaire devra mettre en place un système de pré-traitement des hydrocarbures et matières en suspension avant rejet dans le réseau public. De plus, si le débit d'eaux pluviales est non admissible par le réseau existant, il sera demandé au pétitionnaire de prendre les dispositions techniques limitant le débit d'apport dans le collecteur (matériaux perméables, bassins de rétention, ...).

## **ARTICLE UX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UX6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

---

### I- REGLE GENERALE :

Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

Les annexes peuvent s'implanter librement.

### II- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- a - Des dispositions autres peuvent être acceptées sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site :
  - Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général
  - Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...)
  - dans le cas d'installation d'une isolation extérieure sur un bâtiment existant
  - dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble
  - Pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'une haie ou d'un élément végétal,
  - Pour la réalisation de stationnement.
- b - Dans le cas de l'aménagement, l'extension ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les prescriptions du PLU, la construction projetée peut reprendre l'implantation du bâtiment existant.
- c - Dans le cas d'un terrain desservi par deux voies, il suffit que cette prescription soit respectée par rapport à l'une des voies.
- d - Dans les secteurs inondables identifiés par un i, les constructions devront être implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.

## **ARTICLE UX7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### I- REGLE GENERALE :

- a - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $L = H/2 > 3$  mètres).
- b - Les débords de toiture, les installations non couvertes telles que les terrasses, balcons... ou en sous-sol tels que bassins de piscine... ne sont pas prises en compte.

### II- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- a - Les débords de toiture, les installations non couvertes telles que les terrasses, balcons... ou en sous-sol tels que bassins de piscine... ne sont pas prises en compte.
- b - Des dispositions autres peuvent être acceptées sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site :
  - Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général,

- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...),
  - Dans le cas d'installation d'une isolation extérieure sur un bâtiment existant,
  - Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble.
  - Pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'une haie ou d'un élément végétal.
- c - Si la parcelle contiguë comporte, au droit de la construction projetée, une construction implantée sur la limite séparative avec une façade aveugle, la construction projetée peut s'implanter à moins de 3 mètres dans la limite du gabarit de la construction existante.
- d - Si la construction projetée a une hauteur inférieure à 3,5 m, elle peut s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.
- e - Dans le cas de la reconstruction, l'aménagement, l'extension dans le prolongement ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les prescriptions du PLU, la construction projetée peut reprendre ou prolonger l'implantation du bâtiment existant.
- f - Dans les secteurs inondables identifiés par un i, les constructions devront être implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.

## **ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

- a - Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain.
- b - Dans les secteurs inondables identifiés par un i, les constructions devront être implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.

## **ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL**

Dans l'ensemble de la zone sauf les secteurs inondables : non réglementé.

Dans les secteurs inondables du P.P.R.I. du Nohain identifiés par un i, les constructions et installations doivent respecter les dispositions spécifiques prévues au PPRI :

L'emprise au sol des constructions par rapport à la surface de l'unité foncière, doit être au plus égale :

Pour les constructions à usage d'habitation	20 %
Pour les constructions à usage économique (commerce, artisanat, industrie, bureaux et services)	30 %

Toutefois, une emprise supérieure peut être admise pour l'extension des constructions existantes dans le respect des plafonds suivants :

- 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- 30 % d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments.

## **ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **I- REGLE GENERALE :**

- a - La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
- b - La hauteur maximale des constructions est fixée à 25 m.

### **II- DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Des dispositions autres peuvent être acceptées dans les cas suivants :

- Pour la réalisation d'installations techniques liée à la sécurité, à l'accessibilité (ascenseurs, escaliers...) ou aux différents réseaux (antenne...).
- Lorsqu'une construction s'insère entre deux bâtiments existants (« dent creuse ») ne respectant pas les prescriptions du PLU, sa hauteur peut être celle de l'un de ces bâtiments voisins ou entre les deux hauteurs.
- Dans le cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., en reprenant la même hauteur que celle du bâtiment préexistant.

## **ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **RAPPEL : Article R111-21 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.



### **Rappel du PPRI :**

Dans les secteurs inondables, il est interdit de créer des ouvertures sur les façades directement exposées au courant.

#### 1- Pour les bâtiments industriels, artisanaux et commerciaux :

- a - L'aménagement de la parcelle et l'implantation du ou des bâtiments devront être pris en compte dans leur ensemble.
- b - Tous les bâtiments nécessaires aux activités seront réalisés en harmonie avec le bâtiment principal.
- c - Le matériau utilisé sera soit du béton, de la pierre, de la brique de terre cuite ou de béton, des parpaings enduits, du bois, soit des matériaux industriels dont la présentation sera de qualité (bardages en métal laqué, fibro-ciment teinté, produits verriers, aluminium, etc...).
- d - L'emploi à nu des matériaux normalement destinés à être couverts est interdit.
- e - Les façades sur l'emprise publique seront particulièrement soignées, toutes les façades du bâtiment devront être réalisées en harmonie les unes avec les autres.
- f - Les bâtiments annexes, locaux de gardiennage, ... ainsi que les autres éléments techniques non intégrés au bâtiment principal feront l'objet d'un projet architectural et paysager d'ensemble.
- g - Les accès, aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et les clôtures seront traités avec le plus grand soin tant dans leur composition et leurs emplacements que dans leurs matériaux.
- h - Toute aire de stockage devra être positionnée de manière à ne pas être visible depuis l'emprise publique et les propriétés riveraines qui ne sont pas en zone industrielle.
- i - Les enseignes seront solidaires des constructions, elles seront accrochées à la façade et ne dépasseront pas de l'acrotère ou seront réalisées sous forme de totems (hauteur 4 mètres) en limite d'emprise publique des voies internes à la zone.
- j - Les clôtures seront traitées au moyen d'un grillage d'une hauteur maximum de 2,00 m éventuellement doublée d'une haie vive d'essence locale.
- k - La couverture sera de teinte mate (les matériaux réverbérants sont interdits).
- l - Toutes les dispositions seront prises pour adapter la construction au terrain naturel.

#### 2- Pour les autres constructions neuves :

- a - Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain naturel. Les buttes de terre artificielles sont interdites.
- b - L'emploi extérieur à nu de matériaux destiné à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que moellons de pierre non parementés, carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de béton) est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôture.
- c - Les matériaux des bâtiments annexes d'une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup> et des clôtures sur voie publique devront présenter un aspect et des couleurs similaires à ceux du bâtiment principal. L'emploi de matériaux réverbérant est interdit.
- d - Les couleurs des parements extérieurs doivent être choisies dans les nuanciers établis par la commune.
- e - Les clôtures en limite du domaine public auront une hauteur totale ne dépassant pas 2 m. La partie maçonnée, si elle existe, ne dépassera pas 1,20 m (sauf mur de soutènement nécessaire par la topographie du terrain).
- f - Les panneaux solaires devront être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment sans effet de superstructure surajoutée.
- g - Des dispositions différentes des règles énoncées dans l'article 11 sont autorisées lorsqu'elles résultent d'un projet de création architecturale élaboré, d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...). Dans ce cas, l'utilisation des matériaux et leur morphologie ne sera plus imposée.
- h - Cependant, ces projets, élaborés dans un esprit d'innovation doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel ils s'insèrent.

#### 3- Extension et réhabilitation :

Non réglementé

## **ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

- a - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des constructions et installations.
- b - Le nombre d'aires de stationnement sera au minimum d'1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et une place pour 5 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant.
- c - Pour les autres constructions autorisées les aires de stationnement seront dimensionnées pour
- d - répondre aux besoins tant du personnel que des visiteurs engendrés par la ou les activités concernées.
- e - Des dispositions différentes pourront être autorisées pour l'extension, l'aménagement ou le changement de destination de bâtiments existants.

## **ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- b - Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, devront aménagés et plantés.
- c - les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.
- d - Les haies seront constituées de plusieurs essences feuillues locales d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison).

## **ARTICLE UX 14 –POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non règlementé.

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

# CHAPITRE I - ZONE 1 AU

**Caractère de la zone :** Il s'agit de zones naturelles destinées à être ouverte à l'urbanisation où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Cette zone a vocation à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que des services, commerces et activités artisanales non nuisants compatibles avec une zone résidentielle. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

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

- a - les constructions à usage agricole,
- b - les constructions à usage industriel,
- c - les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- d - les parcs résidentiels de loisirs,
- e - les carrières, mines, gravières ou sablières,
- f - les dépôts de véhicules hors d'usage.

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

Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble à condition :

- que le parti d'aménagement proposé ne crée pas d'enclave impossible à desservir ou inconstructible;
- qu'elles soient compatibles avec les équipements publics ayant été mis en emplacements réservés et dès la réalisation de ceux qui les desservent.

## ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

### I- ACCES

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.
- c - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.
- d - Sur un même tènement, un accès commun pourra être imposé à toutes les constructions implantées sur les parcelles issues de la division de la propriété d'origine.

### II- VOIRIE

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b - Les voies de desserte primaire des opérations ne doivent pas être conçues avec rebroussement. Le plan-masse de l'opération doit prévoir en espace non privatif la possibilité de raccordement ultérieur avec les opérations mitoyennes.
- c - Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### I- EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

## II- ASSAINISSEMENT

### 1 - Eaux usées

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- b - Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement.
- c - En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. 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.

### 2 - Eaux pluviales

- a - Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- b - En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- c - Afin de limiter les débits d'eaux pluviales dans les réseaux et de limiter la consommation d'eau potable, il est préconisé de mettre en place un dispositif favorisant la récupération et la réutilisation des eaux pluviales pour des usages non sanitaires comme le jardinage ou le lavage des véhicules.
  - d - Pour les surfaces imperméabilisées à usage de stationnement supérieures à 1 500 m<sup>2</sup>, le propriétaire devra mettre en place un système de pré-traitement des hydrocarbures et matières en suspension avant rejet dans le réseau public. De plus, si le débit d'eaux pluviales est non admissible par le réseau existant, il sera demandé au pétitionnaire de prendre les dispositions techniques limitant le débit d'apport dans le collecteur (matériaux perméables, bassins de rétention, ...).

## III- ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION

- a - La desserte intérieure des opérations d'aménagement et le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux doivent se faire en souterrain. En cas d'absence de réseau souterrain sur la voie publique, les constructions nouvelles devront prévoir les fourreaux pour le raccordement au réseau lorsqu'il sera réalisé.
- b - L'éclairage des voiries des opérations d'aménagement doit être réalisé.

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

---

Non réglementé.

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

---

### I- REGLE GENERALE :

En fonction du site et de l'environnement, les constructions doivent s'implanter soit :

- à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.
- à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.
- Suivant le retrait d'une construction voisine.

Les annexes peuvent s'implanter librement.

### II- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- a - Des dispositions autres peuvent être acceptées sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site :
  - Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général
  - Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...)
  - dans le cas d'installation d'une isolation extérieure sur un bâtiment existant
  - dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble
  - Pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'une haie ou d'un élément végétal,
  - Pour la réalisation de stationnement dans le cas d'un équipement collectif ou d'une construction à usage d'activité (commerces, artisanat, services, loisirs...).
- b - Dans le cas de l'aménagement, l'extension ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les prescriptions du PLU, la construction projetée peut reprendre l'implantation du bâtiment existant.
- c - Dans le cas d'un terrain desservi par deux voies, il suffit que cette prescription soit respectée par rapport à l'une des voies.

## **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **I- REGLE GENERALE :**

- a - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $L = H/2 > 3$  mètres).
- b - Les débords de toiture, les installations non couvertes telles que les terrasses, balcons... ou en sous-sol tels que bassins de piscine... ne sont pas prises en compte.

### **II- DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

- a - Les débords de toiture, les installations non couvertes telles que les terrasses, balcons... ou en sous-sol tels que bassins de piscine... ne sont pas prises en compte.
- b - Des dispositions autres peuvent être acceptées sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site :
  - Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général,
  - Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...),
  - Dans le cas d'installation d'une isolation extérieure sur un bâtiment existant,
  - Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble.
  - Pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'une haie ou d'un élément végétal.
- c - Si la parcelle contiguë comporte, au droit de la construction projetée, une construction implantée sur la limite séparative avec une façade aveugle, la construction projetée peut s'implanter à moins de 3 mètres dans la limite du gabarit de la construction existante.
- d - Si la construction projetée a une hauteur inférieure à 3,5 m, elle peut s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

---

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain.

## **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Non régleménté.

## **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **I- REGLE GENERALE :**

- a - La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
- b - La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 10 m à l'exception des immeubles collectifs pour lesquels la hauteur est fixée à R+3.

### **II- DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Des dispositions autres peuvent être acceptées pour la réalisation d'installations techniques liée à la sécurité, à l'accessibilité (ascenseurs, escaliers...) ou aux différents réseaux (antenne...).

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

### **RAPPEL : Article R111-21 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.

#### Généralités

- a - Les constructions doivent s'intégrer au site et pour cela présenter une unité de matériaux et d'aspect respectant l'harmonie de l'ensemble et les rythmes du paysage urbain.
- b - Les architectures non adaptées à la région sont interdites.

#### Implantation par rapport au niveau naturel :

Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain naturel. Les buttes de terre artificielles sont interdites.

### Toitures

- a - Les pentes de toit devront être supérieures ou égales à 35° sauf pour les vérandas et les annexes.
- b - Les couvertures des bâtiments principaux seront réalisées en tuiles plates petit moule ou en tuiles mécaniques à emboîtement dont la teinte sera rouge nuancé ou en tuiles traditionnelles de réemploi ou en ardoises.
- c - Les chiens assis et les lucarnes rampantes sont interdits en toiture.
- d - Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que sur les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal ou à un mur de clôture.

### Façade et clôture

- a - L'emploi extérieur à nu de matériaux destiné à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que moellons de pierre non parementés, carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de béton) est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôture.
- b - Les matériaux des bâtiments annexes d'une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup> et des clôtures sur voie publique devront présenter un aspect et des couleurs similaires à ceux du bâtiment principal. L'emploi de matériaux réverbérant est interdit.
- c - Les couleurs des parements extérieurs doivent être choisies dans les nuanciers établis par la commune.
- d - Les façades sur l'emprise publique seront particulièrement soignées, toutes les façades du bâtiment devront être réalisées en harmonie les unes avec les autres.
- e - Pour les bâtiments de services et activités, si des matériaux industriels sont utilisés, leur présentation et leur mise en œuvre sera de qualité (bardages en métal laqué, fibro-ciment teinté, produits verriers, aluminium, etc.).
- f - Les clôtures en limite du domaine public auront une hauteur totale ne dépassant pas 2 m. La partie maçonnée, si elle existe, ne dépassera pas 1,20 m (sauf mur de soutènement rendu nécessaire par la topographie du terrain).

### Éléments extérieurs

Les panneaux solaires devront être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment sans effet de superstructure surajoutée.

### Projet innovant

Des dispositions différentes des règles énoncées dans l'article 11 sont autorisées lorsqu'elles résultent d'un projet de création architecturale élaboré, d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...). Dans ce cas, l'utilisation des matériaux et leur morphologie ne sera plus imposée.

Cependant, ces projets, élaborés dans un esprit d'innovation doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel ils s'insèrent.

## **ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- b - Les surfaces imperméabilisées (enrobé non drainant, terrasse carrelée, construction au toit non végétalisé...) seront limitées dans la mesure du possible.
- c - Les espaces libres doivent être en grande partie végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques. Un minimum de 2 arbres d'essences locales ou fruitiers sera planté par parcelle.
- d - Conformément à la loi sur l'eau, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation. On préférera des matériaux drainants (enrobé drainant, Evergreen).
- e - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.
- f - Les haies seront constituées de plusieurs essences feuillues locales d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison).

## **ARTICLE 1AU 14 –POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

## CHAPITRE II - ZONE 1 AUX

**Caractère de la zone :** Il s'agit de zones naturelles destinées à être ouverte à l'urbanisation où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Cette zone a vocation à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que des services, commerces et activités artisanales non nuisants compatibles avec une zone résidentielle. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.

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

---

- a - les constructions à usage agricole,
- b - Les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas liées au fonctionnement et à la surveillance des activités présentes dans la zone
- c - les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- d - les parcs résidentiels de loisirs,
- e - les carrières, mines, gravières ou sablières,
- f - les dépôts de véhicules hors d'usage.

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

---

Les constructions suivantes sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des réseaux à condition :

- que le parti d'aménagement proposé ne crée pas d'enclave impossible à desservir ou inconstructible;
  - qu'elles soient compatibles avec les équipements publics ayant été mis en emplacements réservés et dès la réalisation de ceux qui les desservent.
- a - Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient liées au fonctionnement et à la surveillance des activités présentes dans la zone et qu'elles soient attenantes au bâtiment d'activité. Elles doivent être destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone ;
  - b - Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales ainsi que les installations classées qui leurs sont liées devront :
    - être compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine ;
    - ne pas entraîner pour le voisinage ni incommodité, ni insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
    - veiller à ce que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
  - c - Les constructions à usage collectif (salle de réunions, de sports, des fêtes...) sont autorisées.

### ARTICLE 1AUX 3 - ACCES ET VOIRIE

---

#### I- ACCES

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.
- c - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.
- d - Sur un même tènement, un accès commun pourra être imposé à toutes les constructions implantées sur les parcelles issues de la division de la propriété d'origine.

#### II- VOIRIE

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.



- b - Les voies de desserte primaire des opérations ne doivent pas être conçues avec rebroussement. Le plan-masse de l'opération doit prévoir en espace non privatif la possibilité de raccordement ultérieur avec les opérations mitoyennes.
- c - Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE 1AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **I- EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

### **II- ASSAINISSEMENT**

#### **1 - Eaux usées**

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- b - Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement.
- c - En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. 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.

#### **2 - Eaux pluviales**

- a - La gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée dans la mesure du possible sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'écoulement, l'infiltration, la rétention et éventuellement la limitation des débits évacués. Seul le surplus pourra être accepté dans le réseau collecteur s'il existe et s'il est suffisant.

### **III- ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION**

- a - La desserte intérieure des opérations d'aménagement et le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux doivent se faire en souterrain. En cas d'absence de réseau souterrain sur la voie publique, les constructions nouvelles devront prévoir les fourreaux pour le raccordement au réseau lorsqu'il sera réalisé.
- b - L'éclairage des voiries des opérations d'aménagement doit être réalisé.

## **ARTICLE 1AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

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

---

### **I- REGLE GENERALE :**

En fonction du site et de l'environnement, les constructions doivent s'implanter soit :

- à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.
- à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.
- Suivant le retrait d'une construction voisine.

Les annexes peuvent s'implanter librement.

### **II- DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

- a - Des dispositions autres peuvent être acceptées sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site :
  - Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général
  - Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...)
  - dans le cas d'installation d'une isolation extérieure sur un bâtiment existant
  - dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble
  - Pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'une haie ou d'un élément végétal,
  - Pour la réalisation de stationnement dans le cas d'un équipement collectif ou d'une construction à usage d'activité (commerces, artisanat, services, loisirs...).
- b - Dans le cas d'un terrain desservi par deux voies, il suffit que cette prescription soit respectée par rapport à l'une des voies.
- c - Si la continuité du bâti est assurée par un mur d'une hauteur suffisante (au moins 1,50 m), les constructions peuvent s'implanter librement.

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

---

### **I- REGLE GENERALE :**

- a - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $L = H/2 > 3$  mètres).
- b - Les débords de toiture, les installations non couvertes telles que les terrasses, balcons... ou en sous-sol tels que bassins de piscine... ne sont pas prises en compte.

### **II- DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

- a - Les débords de toiture, les installations non couvertes telles que les terrasses, balcons... ou en sous-sol tels que bassins de piscine... ne sont pas prises en compte.
- b - Des dispositions autres peuvent être acceptées sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site :
  - Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général,
  - Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...),
  - Dans le cas d'installation d'une isolation extérieure sur un bâtiment existant,
  - Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble.
  - Pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'une haie ou d'un élément végétal.
- c - Si la parcelle contiguë comporte, au droit de la construction projetée, une construction implantée sur la limite séparative avec une façade aveugle, la construction projetée peut s'implanter à moins de 3 mètres dans la limite du gabarit de la construction existante.
- d - Si la construction projetée a une hauteur inférieure à 3,5 m, elle peut s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE 1AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

---

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain.

## **ARTICLE 1AUX 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **I- REGLE GENERALE :**

- a - La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
- b - La hauteur maximale des constructions est fixée à 25 m.

### **II- DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Des dispositions autres peuvent être acceptées pour la réalisation d'installations techniques liée à la sécurité, à l'accessibilité (ascenseurs, escaliers...) ou aux différents réseaux (antenne...).

## **ARTICLE 1AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

### **RAPPEL : Article R111-21 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.

#### 1- Pour les bâtiments industriels, artisanaux et commerciaux :

- a - L'aménagement de la parcelle et l'implantation du ou des bâtiments devront être pris en compte dans leur ensemble.
- b - Tous les bâtiments nécessaires aux activités seront réalisés en harmonie avec le bâtiment principal.
- c - Le matériau utilisé sera soit du béton, de la pierre, de la brique de terre cuite ou de béton, des parpaings enduits, du bois, soit des matériaux industriels dont la présentation sera de qualité (bardages en métal laqué, fibro-ciment teinté, produits verriers, aluminium, etc...).
- d - L'emploi à nu des matériaux normalement destinés à être couverts est interdit.
- e - Les façades sur l'emprise publique seront particulièrement soignées, toutes les façades du bâtiment devront être réalisées en harmonie les unes avec les autres.

- f - Les bâtiments annexes, locaux de gardiennage, ... ainsi que les autres éléments techniques non intégrés au bâtiment principal feront l'objet d'un projet architectural et paysager d'ensemble.
- g - Les accès, aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et les clôtures seront traités avec le plus grand soin tant dans leur composition et leurs emplacements que dans leurs matériaux.
- h - Toute aire de stockage devra être positionnée de manière à ne pas être visible depuis l'emprise publique et les propriétés riveraines qui ne sont pas en zone industrielle.
- i - Les enseignes seront solidaires des constructions, elles seront accrochées à la façade et ne dépasseront pas de l'acrotère ou seront réalisées sous forme de totems (hauteur 4 mètres) en limite d'emprise publique des voies internes à la zone.
- j - Les clôtures seront traitées au moyen d'un grillage d'une hauteur maximum de 2,00 m éventuellement doublée d'une haie vive d'essence locale.
- k - La couverture sera de teinte mate (les matériaux réverbérants sont interdits).
- l - Toutes les dispositions seront prises pour adapter la construction au terrain naturel.

## 2- Pour les autres constructions neuves :

- a - Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain naturel. Les buttes de terre artificielles sont interdites.
- b - L'emploi extérieur à nu de matériaux destiné à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que moellons de pierre non parementés, carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de béton) est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôture.
- c - Les matériaux des bâtiments annexes d'une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup> et des clôtures sur voie publique devront présenter un aspect et des couleurs similaires à ceux du bâtiment principal. L'emploi de matériaux réverbérant est interdit.
- d - Les couleurs des parements extérieurs doivent être choisies dans les nuanciers établis par la commune.
- e - Les clôtures en limite du domaine public auront une hauteur totale ne dépassant pas 2 m. La partie maçonnée, si elle existe, ne dépassera pas 1,20 m (sauf mur de soutènement nécessaire par la topographie du terrain).
- f - Les panneaux solaires devront être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment sans effet de superstructure surajoutée.
- g - Des dispositions différentes des règles énoncées dans l'article 11 sont autorisées lorsqu'elles résultent d'un projet de création architecturale élaboré, d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...). Dans ce cas, l'utilisation des matériaux et leur morphologie ne sera plus imposée.
- h - Cependant, ces projets, élaborés dans un esprit d'innovation doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel ils s'insèrent.

## 3- Extension et réhabilitation :

Non réglementé

## **ARTICLE 1AUX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

- a - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des constructions et installations.
- b - Le nombre d'aires de stationnement sera au minimum d'1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et une place pour 5 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant.
- c - Pour les autres constructions autorisées les aires de stationnement seront dimensionnées pour
- d - répondre aux besoins tant du personnel que des visiteurs engendrés par la ou les activités concernées.
- e - Des dispositions différentes pourront être autorisées pour l'extension, l'aménagement ou le changement de destination de bâtiments existants.

## **ARTICLE 1AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- b - Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, devront aménagés et plantés.
- c - les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.
- d - Les haies seront constituées de plusieurs essences feuillues locales d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison).

## **ARTICLE 1AUX 14 –POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

## **CHAPITRE III - ZONE 2 AU**

**Caractère de la zone** : La zone 2 AU correspond à un secteur destiné à une urbanisation future mais où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement collectif n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones d'extension est différée et subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U. dont les élus décideront le moment venu, si un projet précis et élaboré vient encadrer l'urbanisation en prenant en compte l'impact paysager et environnemental.

### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- a - Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2
- b - Les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 si elles ne respectent pas les conditions énoncées.

### **ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Seuls sont autorisés, à condition de ne pas compromettre l'urbanisation rationnelle ultérieure de la zone, les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs...),

### **ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Sans objet.

### **ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet.

### **ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Sans objet.

### **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans objet.

### **ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

### **RAPPEL : Article R111-21 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.

Les constructions doivent s'intégrer au site et pour cela présenter une unité de matériaux et d'aspect respectant l'harmonie de l'ensemble et les rythmes du paysage urbain.

## **ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- b - Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, devront être aménagés et plantés.
- c - les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.
- d - Les haies seront constituées de plusieurs essences feuillues locales d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison).

## **ARTICLE 2AU 14 –POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

# **IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE ET NATURELLE**

# CHAPITRE I - ZONE A

## Caractère de la zone :

Zone qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et afin de ne pas créer de gêne au fonctionnement, à l'extension et à la modernisation des exploitations. Elle est strictement réservée aux activités agricoles et aux constructions absolument nécessaires à cet usage.

La zone comprend plusieurs secteurs :

- un secteur Ai exposé au risque inondation, identifié par un « i », où les dispositions du PPRI du Nohain doivent être respectées.
- un secteur Ad, de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels seuls sont autorisés le changement de destination, l'aménagement, l'extension constructions existantes et la construction de leurs annexes.

Sont désignés par une étoile les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

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

---

- a - Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2,
  - b - Les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 si elles ne respectent pas les conditions énoncées.
- En particulier dans les secteurs inondables identifiés par un « i », sont interdits :
- a - Les nouvelles constructions autres que celles autorisées à l'article 2 ou celles qui sont autorisées si elles ne respectent pas les conditions énoncées,
  - b - La création d'établissement recevant du public (toutes catégories)
  - c - La création ou l'aménagement de sous-sol en dessous de la cote de référence,
  - d - La création ou l'extension d'aire de camping,
  - e - Le stationnement de caravanes
  - f - Tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour objet d'affouiller les berges naturelles de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux,
  - g - Les remblais,
  - h - La reconstruction d'un bâtiment existant sinistré par une inondation
  - i - Les clôtures réalisées avec mur-bahut ou toute clôture non perméable,
  - j - Le changement de destination de locaux avec augmentation de population et augmentation de la valeur des biens exposés aux risques.

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

---

- Dans l'ensemble de la zone, à l'exclusion des secteurs inondables, sont autorisés à condition de respecter les conditions énoncées :
- a - Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs...).
- b - Les travaux d'infrastructure publique,
- c - Les bâtiments d'exploitation agricole, locaux et installations techniques liées à l'exploitation agricole (hangar, silo, stabulation...),
- d - Les installations classées liées à l'activité agricole,
- e - Les locaux destinés à une activité accessoire de l'activité principale d'exploitation (locaux de commercialisation de la production par exemple),
- f - Les constructions à usage d'habitation principale de toute personne dont la présence permanente est nécessaire sur l'exploitation et les locaux annexes de cette habitation (garage, abri de jardin,...) à condition d'être implantées à proximité immédiate de l'exploitation,
- g - Le changement de destination des bâtiments désignés par une étoile au plan de zonage, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.
- h - Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé, à condition qu'ils correspondent à une mise en valeur agricole et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,

- i - En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation d'un bâtiment préexistant, dans la limite de la surface initiale.
- Dans les secteurs inondables, seuls sont autorisés, à condition d'avoir un niveau de plancher utile situé à 20 cm au-dessus de la cote de référence et de respecter les conditions énoncées :
  - a - La surélévation de constructions existantes si elle ne crée pas de nouveaux logements,
  - b - L'extension limitée à 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elle ne crée pas de nouveaux logements et si elles sont nécessaires à l'activité agricole,
  - c - L'extension de bâtiments agricoles (exception faite des serres pour les cultures hors sol, des serres en dur et des logements d'habitation) si elle ne peut se faire hors zone inondable et si l'emprise au sol de l'extension reste inférieure à 30 % de l'emprise initiale du bâtiment.
  - d - La construction de bâtiments agricoles (exception faite des serres pour les cultures hors sol, des serres en dur et des logements d'habitation) sous réserve que :
    - la construction soit indispensable à l'exploitation agricole,
    - elle ne puisse se faire hors zone inondable
    - son emprise au sol soit limitée à 100 m<sup>2</sup> (en une ou plusieurs fois)
    - son implantation limite l'impact sur l'écoulement des eaux en crue (par exemple, parallèle aux écoulements du cours d'eau).
  - e - Les reconstructions si l'inondation n'est pas la cause du sinistre et sous réserve qu'il n'y ait ni augmentation de l'emprise au sol, ni augmentation de la capacité d'hébergement ou de logement, ni changement de destination, sauf si ce changement tend à réduire la vulnérabilité et est compatible avec la vocation agricole de la zone.
  - f - La création de plans d'eau, d'étangs sans exhaussement du terrain naturel
  - g - Les clôtures conçues et réalisées de manière à ne pas former un obstacle à l'inondation (sans mur bahut, simple grillage à maille minimale 10 x10 cm ou clôtures amovibles ou rabattables.
  - h - Les travaux d'aménagements hydrauliques destinés à améliorer les conditions d'écoulement ou les capacités de stockage et à réduire les risques.
  - i - Les infrastructures publiques, ouvrages et équipements d'intérêt général sans locaux susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente.
  - j - Les changements de destination des bâtiments présentant un intérêt patrimonial ou architectural (type moulins...) sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI et de ne pas nuire à l'activité agricole :
    - pour des affectations compatibles avec la vocation de la zone (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, gîtes de groupes, fermes auberges, centres équestres et campings à la ferme) liés à une exploitation agricole en activité,
    - pour une utilisation à usage d'habitation sans lien avec l'exploitation agricole pour les bâtiments repérés au plan de zonage par une étoile.
  - Sur le secteur Ad, sont aussi autorisés :
    - a - L'aménagement, la construction des annexes et l'extension mesurée des constructions existantes.
    - b - La surélévation d'une construction existante,
    - c - La reconstruction après sinistre,
    - d - Le changement de destination des bâtiments existants pour des affectations à vocation culturelle, sportive, de loisirs, de tourisme, d'habitat ou d'activités...

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

### **I - ACCES**

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.
- c - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

### **I- VOIRIE**

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

### **I - EAU POTABLE**

- a - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.



- b - En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur et après déclaration à l'autorité sanitaire.
- c - Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.
- d - Lorsque la défense incendie ne peut être assurée par le réseau d'eau potable, les dispositifs nécessaires seront à la charge du pétitionnaire.

## II - ASSAINISSEMENT

### 1 - Eaux usées

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées après les avoir traitées par un dispositif non collectif adapté aux caractéristiques du terrain conformément à la réglementation en vigueur.
- b - Les autorisations d'assainissement autonome doivent faire l'objet d'une demande à la communauté de communes préalablement au démarrage des travaux.

### 2 - Eaux pluviales

- a - Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- b - En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- c - Afin de limiter les débits d'eaux pluviales dans les réseaux et de limiter la consommation d'eau potable, il est préconisé de mettre en place un dispositif favorisant la récupération et la réutilisation des eaux pluviales pour des usages non sanitaires comme le jardinage ou le lavage des véhicules.
- d - Pour les surfaces imperméabilisées à usage de stationnement supérieures à 1 500 m<sup>2</sup>, le propriétaire devra mettre en place un système de pré-traitement des hydrocarbures et matières en suspension avant rejet dans le réseau public. De plus, si le débit d'eaux pluviales est non admissible par le réseau existant, il sera demandé au pétitionnaire de prendre les dispositions techniques limitant le débit d'apport dans le collecteur (matériaux perméables, bassins de rétention, ...).

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

---

Non réglementé.

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

---

### I- REGLE GENERALE :

- a - Les constructions principales doivent être implantées à au moins 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.
- b - En bordure des C.D. 1, 2 et 33, cette distance est portée à 10 mètres.

### II- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- a - Des dispositions autres peuvent être acceptées sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site :
  - Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général
  - Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...)
  - dans le cas d'installation d'une isolation extérieure sur un bâtiment existant
  - dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble
  - Pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'une haie ou d'un élément végétal,
  - Pour la réalisation de stationnement.
- b - Dans le cas de l'aménagement, l'extension ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les prescriptions du PLU, la construction projetée peut reprendre l'implantation du bâtiment existant.
- c - Dans le cas d'un terrain desservi par deux voies, il suffit que cette prescription soit respectée par rapport à l'une des voies.
- d - Dans les secteurs inondables identifiés par un i, les constructions devront être implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.

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

---

### I- REGLE GENERALE :

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

- b - Les débords de toiture, les installations non couvertes telles que les terrasses, balcons... ou en sous-sol tels que bassins de piscine... ne sont pas prises en compte.

#### II- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- a - Les débords de toiture, les installations non couvertes telles que les terrasses, balcons... ou en sous-sol tels que bassins de piscine... ne sont pas prises en compte.
- b - Des dispositions autres peuvent être acceptées sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site :
  - Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général,
  - Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...),
  - Dans le cas d'installation d'une isolation extérieure sur un bâtiment existant,
  - Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble.
  - Pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'une haie ou d'un élément végétal.
- c - Si la parcelle contiguë comporte, au droit de la construction projetée, une construction implantée sur la limite séparative avec une façade aveugle, la construction projetée peut s'implanter à moins de 3 mètres dans la limite du gabarit de la construction existante.
- d - Si la construction projetée a une hauteur inférieure à 3,5 m, elle peut s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.
- e - Dans le cas de la reconstruction, l'aménagement, l'extension dans le prolongement ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les prescriptions du PLU, la construction projetée peut reprendre ou prolonger l'implantation du bâtiment existant.
- f - Dans les secteurs inondables identifiés par un i, les constructions devront être implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.

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

---

- a - Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain.
- b - Dans les secteurs inondables identifiés par un i, les constructions devront être implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.

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

---

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 30% de la superficie du terrain pour les habitations et 50% pour les autres constructions.  
Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

#### I- REGLE GENERALE :

- a - La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
- b - La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m.

#### II- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Des dispositions autres peuvent être acceptées dans les cas suivants :

- Pour la réalisation d'installations techniques liée à la sécurité, à l'accessibilité (ascenseurs, escaliers...) ou aux différents réseaux (antenne...).
- Lorsqu'une construction s'insère entre deux bâtiments existants (« dent creuse ») ne respectant pas les prescriptions du PLU, sa hauteur peut être celle de l'un de ces bâtiments voisins ou entre les deux hauteurs.
- Dans le cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., en reprenant la même hauteur que celle du bâtiment préexistant.

### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

#### **RAPPEL : Article R111-21 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.

## Rappel du PPRI :

Dans les secteurs inondables, il est interdit de créer des ouvertures sur les façades directement exposées au courant.

### 1- Pour les bâtiments agricoles :

- a - L'aménagement de la parcelle et l'implantation du ou des bâtiments devront être pris en compte dans leur ensemble.
- b - Tous les bâtiments nécessaires aux activités seront réalisés en harmonie avec le bâtiment principal.
- c - Le matériau utilisé sera soit du béton, de la pierre, de la brique de terre cuite ou de béton, des parpaings enduits, du bois, soit des matériaux industriels dont la présentation sera de qualité (bardages en métal laqué, fibro-ciment teinté, produits verriers, aluminium, etc...).
- d - L'emploi à nu des matériaux normalement destinés à être couverts est interdit.
- e - Les façades sur l'emprise publique seront particulièrement soignées, toutes les façades du bâtiment devront être réalisées en harmonie les unes avec les autres.
- f - La couverture sera de teinte mate de couleur tuile (les matériaux réverbérants sont interdits).
- g - Les bâtiments annexes, locaux de gardiennage, ... ainsi que les autres éléments techniques non intégrés au bâtiment principal feront l'objet d'un projet architectural et paysager d'ensemble.
- h - Les accès, aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et les clôtures seront traités avec le plus grand soin tant dans leur composition et leurs emplacements que dans leurs matériaux.
- i - Toute aire de stockage devra être positionnée de manière à ne pas être visible depuis l'emprise publique.
- j - Toutes les dispositions seront prises pour adapter la construction au terrain naturel.

### 2- Pour les autres constructions neuves :

- a - Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain naturel. Les buttes de terre artificielles sont interdites.
- b - Les pentes de toit devront être supérieures ou égales à 35° sauf pour les hangars, vérandas et les bâtiments annexes.
- c - Les couvertures des bâtiments principaux seront réalisées en tuiles plates dites de Bourgogne ou en tuiles mécaniques à emboîtement dont la teinte sera rouge nuancé ou en tuiles traditionnelles de réemploi ou en ardoises.
- d - Les chiens assis sont interdits en toiture.
- e - Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que sur les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal ou à un mur de clôture.
- f - L'emploi extérieur à nu de matériaux destiné à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que moellons de pierre non parementés, carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de béton) est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôture.
- g - Les matériaux des bâtiments annexes d'une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup> et des clôtures sur voie publique devront présenter un aspect et des couleurs similaires à ceux du bâtiment principal. L'emploi de matériaux réverbérant est interdit.
- h - Les couleurs des parements extérieurs doivent être choisies dans les nuanciers établis par la commune.
- i - Les panneaux solaires devront être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment sans effet de superstructure surajoutée.
- j - Des dispositions différentes des règles énoncées dans l'article 11 sont autorisées lorsqu'elles résultent d'un projet de création architecturale élaboré, d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...). Dans ce cas, l'utilisation des matériaux et leur morphologie ne sera plus imposée. Cependant, ces projets, élaborés dans un esprit d'innovation doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel ils s'insèrent.

### 3- Extension et réhabilitation :

L'extension et la réhabilitation des constructions existantes doivent s'inspirer des caractéristiques architecturales (teinte et aspect) du bâtiment existant même si celui-ci ne respecte pas les règles ci-dessus.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

- b - Les haies doivent être constituées de plusieurs essences feuillues locales d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison).

#### **ARTICLE A 14 –POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

## CHAPITRE II - ZONE N

### Caractère de la zone :

Zone à caractère naturel et forestier et à protéger en raison de la qualité des sites ou de risques. Seules sont autorisées les extensions et la construction d'annexes des constructions existantes. Elle recouvre notamment les massifs boisés, le parc du château et la haute vallée de la Talvanne.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Un secteur Nd, de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels seuls sont autorisés le changement de destination, l'aménagement, l'extension constructions existantes et la construction de leurs annexes.
- un secteur Nj de jardins dans le secteur des Lignes au nord du Bourg,
- un secteur NL à vocation culturelle, sportive, de loisirs et de tourisme où sont autorisées les constructions correspondant à la vocation de la zone, y compris les hébergements touristiques et de loisirs (parcs résidentiels de loisirs, centres aérés, camping...);
- des secteurs exposés au risque inondation, identifié par un « i », où les dispositions du PPRI du Nohain doivent être respectées : les secteurs Ni, Ndi et NLi.

Sont désignés par une étoile les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

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

---

- a - Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2,
- b - Les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 si elles ne respectent pas les conditions énoncées.

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

---

#### I - SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE :

- a - Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs...) s'ils ne peuvent être localisé en dehors de la zone.
- b - Les travaux d'infrastructure publique,
- c - En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant.
- d - Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'entretien des plans d'eau existants à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.
- e - Les abris de jardin ou pour animaux, de faible emprise (inférieur à 12 m<sup>2</sup>) sur un terrain bâti ou nu.
- f - Le changement de destination des bâtiments désignés par une étoile au plan de zonage, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

#### II - SUR LE SECTEUR Nd, SONT AUSSI AUTORISES :

- e - L'aménagement, la construction des annexes et l'extension mesurée des constructions existantes.
- f - La surélévation d'une construction existante,
- g - La reconstruction après sinistre,
- h - Le changement de destination des bâtiments existants pour des affectations à vocation agricole, culturelle, sportive, de loisirs, de tourisme, d'habitat ou d'activités...

#### III - SUR LE SECTEUR Nj, SONT AUSSI AUTORISES :

- a - La construction de locaux de rangement type « cabanes de jardins » limitées à une surface inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup>.

#### IV - SUR LE SECTEUR NL, SONT AUSSI AUTORISES :

- a - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- b - Les travaux, aménagements, constructions et installations liées à la vocation sportive et de loisirs et de tourisme,
- c - Les constructions et installations à caractère temporaire liées à des manifestations.
- d - Les camping et aires de caravanes,
- e - Les habitations légères de loisirs à l'intérieur des parcs résidentiels de loisirs,
- f - Les constructions à usage d'habitation destinées aux seules personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations du secteur.

V - DANS LE SECTEUR INONDABLE Ni, SEULS SONT AUTORISES,:

- a - La création de plans d'eau, d'étangs sans exhaussement du terrain naturel,
- b - Les clôtures conçues et réalisées de manière à ne pas former un obstacle à l'inondation (sans mur bahut, simple grillage à maille minimale 10 x10 cm ou clôtures amovibles ou rabattables.
- c - Les travaux d'aménagements hydrauliques destinés à améliorer les conditions d'écoulement ou les capacités de stockage et à réduire les risques.
- d - Les infrastructures publiques, ouvrages et équipements d'intérêt général sans locaux susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente.

VI - SUR LE SECTEUR NLi, EN PLUS DES OCCUPATIONS AUTORISEES DANS LE SECTEUR Ni, SONT AUSSI AUTORISES :

- a - Les aménagements de plein air, avec des constructions restreintes aux locaux sanitaires et techniques indispensables à l'activité prévue, non destinées à une occupation humaine permanente, et d'une emprise maximale de 50 m2.

VII - DANS LE SECTEUR INONDABLE Ndi, EN PLUS DES OCCUPATIONS AUTORISEES DANS LE SECTEUR Ni, SONT AUTORISES, A CONDITION DE RESPECTER LE PPRI ET LES CONDITIONS SUIVANTES :

- comporter une hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupes électrogènes, dispositif de chauffage, etc.) au dessus de la cote de référence majorée d'au moins 20 cm ;
  - disposer d'une aire de refuge de structure et dimensions suffisantes, facilement accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur par les services de secours, au dessus de la cote de référence majorée d'au moins 20 cm ;
  - ne pas créer d'ouverture sur les façades directement exposés au courant ;
  - réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ;
  - desservir les constructions de nature à générer un rassemblement de personnes (ERP, bureaux, établissements industriels, lotissements...) par au moins une voie de circulation permettant l'évacuation sans gêner l'accès des véhicules de secours.
- a - L'extension des constructions existantes limitée à 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation sauf si elles créent de nouveaux logements et si elles accueillent spécifiquement des personnes vulnérables,
  - b - La surélévation de constructions existantes si elle ne crée pas de nouveaux logements et si elles accueillent spécifiquement des personnes vulnérables,
  - c - La construction des annexes des constructions existantes,
  - d - Les reconstructions si l'inondation n'est pas la cause du sinistre et sous réserve qu'il n'y ait ni augmentation de l'emprise au sol, ni augmentation de la capacité d'hébergement ou de logement, ni changement de destination, sauf si ce changement tend à réduire la vulnérabilité,
  - e - Le changement de destination des bâtiments existants pour des affectations à vocation agricole, culturelle, sportive, de loisirs, de tourisme, d'habitat ou d'activités... sous réserve qu'il n'aggrave pas les risques éventuels vis-à-vis de la sécurité et de la salubrité publique et qu'il ne permette pas l'installation d'un établissement hébergeant des personnes à mobilité réduite.

### ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

---

I - ACCES

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.
- c - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

II - VOIRIE

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **I - EAU POTABLE**

- a - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.
- b - En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur et après déclaration à l'autorité sanitaire.
- c - Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.
- d - Lorsque la défense incendie ne peut être assurée par le réseau d'eau potable, les dispositifs nécessaires seront à la charge du pétitionnaire.

### **II - ASSAINISSEMENT**

#### **1 - Eaux usées**

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées après les avoir traitées par un dispositif non collectif adapté aux caractéristiques du terrain conformément à la réglementation en vigueur.
- b - Les autorisations d'assainissement autonome doivent faire l'objet d'une demande à la communauté de communes préalablement au démarrage des travaux.

#### **2 - Eaux pluviales**

- a - Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- b - En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- c - Afin de limiter les débits d'eaux pluviales dans les réseaux et de limiter la consommation d'eau potable, il est préconisé de mettre en place un dispositif favorisant la récupération et la réutilisation des eaux pluviales pour des usages non sanitaires comme le jardinage ou le lavage des véhicules.
- d - Pour les surfaces imperméabilisées à usage de stationnement supérieures à 1 500 m<sup>2</sup>, le propriétaire devra mettre en place un système de pré-traitement des hydrocarbures et matières en suspension avant rejet dans le réseau public. De plus, si le débit d'eaux pluviales est non admissible par le réseau existant, il sera demandé au pétitionnaire de prendre les dispositions techniques limitant le débit d'apport dans le collecteur (matériaux perméables, bassins de rétention, ...).

## **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

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

---

### **I- REGLE GENERALE :**

En fonction du site et de l'environnement, les constructions doivent s'implanter soit :

- à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.
- à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.
- suivant le retrait d'une construction voisine.

Les annexes peuvent s'implanter librement.

### **II- DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

- a - Des dispositions autres peuvent être acceptées sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site :
  - Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général
  - Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...)
  - dans le cas d'installation d'une isolation extérieure sur un bâtiment existant
  - dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble
  - Pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'une haie ou d'un élément végétal,
  - Pour la réalisation de stationnement dans le cas d'un équipement collectif ou d'une construction à usage d'activité (commerces, artisanat, services, loisirs...).

- b - Dans le cas d'un terrain desservi par deux voies, il suffit que cette prescription soit respectée par rapport à l'une des voies.
- c - Dans les secteurs inondables identifiés par un i, les constructions devront être implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.

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

---

### **I- REGLE GENERALE :**

- a - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $L = H/2 > 3$  mètres).
- b - Les débords de toiture, les installations non couvertes telles que les terrasses, balcons... ou en sous-sol tels que bassins de piscine... ne sont pas prises en compte.

### **II- DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

- a - Les débords de toiture, les installations non couvertes telles que les terrasses, balcons... ou en sous-sol tels que bassins de piscine... ne sont pas prises en compte.
- b - Des dispositions autres peuvent être acceptées sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site :
  - Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général,
  - Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...),
  - Dans le cas d'installation d'une isolation extérieure sur un bâtiment existant,
  - Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble.
  - Pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'une haie ou d'un élément végétal.
- c - Si la parcelle contiguë comporte, au droit de la construction projetée, une construction implantée sur la limite séparative avec une façade aveugle, la construction projetée peut s'implanter à moins de 3 mètres dans la limite du gabarit de la construction existante.
- d - Si la construction projetée a une hauteur inférieure à 3,5 m, elle peut s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.
- e - Dans les secteurs inondables identifiés par un i, les constructions devront être implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.

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

---

- a - Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain.
- b - Dans les secteurs inondables identifiés par un i, les constructions devront être implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 30% de la superficie du terrain pour les habitations et 50% pour les autres constructions.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **I- REGLE GENERALE :**

- a - La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
- b - La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m.

### **II- DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Des dispositions autres peuvent être acceptées dans les cas suivants :

- Pour la réalisation d'installations techniques liée à la sécurité, à l'accessibilité (ascenseurs, escaliers...) ou aux différents réseaux (antenne...).
- Lorsqu'une construction s'insère entre deux bâtiments existants (« dent creuse ») ne respectant pas les prescriptions du PLU, sa hauteur peut être celle de l'un de ces bâtiments voisins ou entre les deux hauteurs.
- Dans le cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., en reprenant la même hauteur que celle du bâtiment préexistant.



## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

---

### **RAPPEL : Article R111-21 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.

### **Rappel du PPRI :**

Dans les secteurs inondables, il est interdit de créer des ouvertures sur les façades directement exposées au courant.

#### 1- Pour les bâtiments agricoles :

- a - L'aménagement de la parcelle et l'implantation du ou des bâtiments devront être pris en compte dans leur ensemble.
- b - Tous les bâtiments nécessaires aux activités seront réalisés en harmonie avec le bâtiment principal.
- c - Le matériau utilisé sera soit du béton, de la pierre, de la brique de terre cuite ou de béton, des parpaings enduits, du bois, soit des matériaux industriels dont la présentation sera de qualité (bardages en métal laqué, fibro-ciment teinté, produits verriers, aluminium, etc...).
- d - L'emploi à nu des matériaux normalement destinés à être couverts est interdit.
- e - Les façades sur l'emprise publique seront particulièrement soignées, toutes les façades du bâtiment devront être réalisées en harmonie les unes avec les autres.
- f - La couverture sera de teinte mate de couleur tuile (les matériaux réverbérants sont interdits).
- g - Les bâtiments annexes, locaux de gardiennage, ... ainsi que les autres éléments techniques non intégrés au bâtiment principal feront l'objet d'un projet architectural et paysager d'ensemble.
- h - Les accès, aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et les clôtures seront traités avec le plus grand soin tant dans leur composition et leurs emplacements que dans leurs matériaux.
- i - Toute aire de stockage devra être positionnée de manière à ne pas être visible depuis l'emprise publique.
- j - Toutes les dispositions seront prises pour adapter la construction au terrain naturel.

#### 2- Pour les autres constructions neuves :

- a - Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain naturel. Les buttes de terre artificielles sont interdites.
- b - Les pentes de toit devront être supérieures ou égales à 35° sauf pour les hangars, vérandas et les bâtiments annexes.
- c - Les couvertures des bâtiments principaux seront réalisées en tuiles plates dites de Bourgogne ou en tuiles mécaniques à emboîtement dont la teinte sera rouge nuancé ou en tuiles traditionnelles de réemploi ou en ardoises.
- d - Les chiens assis sont interdits en toiture.
- e - Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que sur les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal ou à un mur de clôture.
- f - L'emploi extérieur à nu de matériaux destiné à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que moellons de pierre non parementés, carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de béton) est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôture.
- g - Les matériaux des bâtiments annexes d'une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup> et des clôtures sur voie publique devront présenter un aspect et des couleurs similaires à ceux du bâtiment principal. L'emploi de matériaux réverbérant est interdit.
- h - Les couleurs des parements extérieurs doivent être choisies dans les nuanciers établis par la commune.
- i - Les panneaux solaires devront être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment sans effet de superstructure surajoutée.
- j - Des dispositions différentes des règles énoncées dans l'article 11 sont autorisées lorsqu'elles résultent d'un projet de création architecturale élaboré, d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...). Dans ce cas, l'utilisation des matériaux et leur morphologie ne sera plus imposée. Cependant, ces projets, élaborés dans un esprit d'innovation doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel ils s'insèrent.

#### 3- Extension et réhabilitation :

L'extension et la réhabilitation des constructions existantes doivent s'inspirer des caractéristiques architecturales (teinte et aspect) du bâtiment existant même si celui-ci ne respecte pas les règles ci-dessus.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- b - Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, devront aménagés et plantés.
- c - les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.
- d - Les haies seront constituées de plusieurs essences feuillues locales d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison).

## **ARTICLE N 14 –POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

## **IV - ANNEXES**

# DEFINITIONS

## HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur d'une construction sur un terrain en pente doit être mesurée au niveau de la plus grande hauteur de la construction (là où le terrain est le plus bas).

La hauteur des murs de clôture est mesurée à la verticale depuis le sol jusqu'au faite du mur.

## EXTENSION MESUREE

---

Par extension mesurée, il est entendu une extension de 30% de la surface de plancher.

## TENEMENT

---

Ensemble des parcelles appartenant à un même propriétaire.

# CONSEIL SUR LES HAIES

## AVANTAGES DE LA HAIE CHAMPETRE :

---

Une haie champêtre est constituée d'une association d'arbres et d'arbustes locaux, avec une dominante de feuillus, caducs pour la plupart, quelques-uns persistants. Elle forme une clôture vivante, changeant de teintes selon les saisons, et formant une parfaite transition avec le milieu naturel.

A l'inverse, les haies plantées de thuyas, cyprès, cupressus ou de lauriers-palmes, tous étrangers au paysage local, forment des rangées uniformes et invariables. Ainsi, le paysage naturel perd peu à peu son caractère.

## CHOIX DES ESSENCES LOCALES

---

La composition végétale de la haie ne varie pas en fonction de sa taille ; qu'elle soit basse, libre, brise-vent ou bande boisée, elle contient presque toujours des arbres et des arbustes.

Les arbres (charmes, hêtres, chênes, érables champêtres...) forment l'armature de la haie et lui donnent une certaine solidité. Les arbustes apportent l'agrément de leur floraison ou de leurs fruits à différentes périodes de l'année.

- Arbustes épineux :  
Houx (Hex aquifolium)
- Arbustes persistants :  
Buis (Buxus sempervireus)  
Troène commun (Ligustrum vulgare)
- Arbustes non persistants :  
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)  
Fusain d'Europe (Euonymus europeae)
- Arbustes à baies comestibles :  
Groseille à maquereau (Ribes uva-crispa)
- Arbustes à fleurs et/ou à fruits décoratifs :  
Viorne lantane (Viburnum lantana) (floraison blanche au printemps)  
Cornouiller mâle (Cornus mas) (floraison jaune au début du printemps)
- Arbres :  
Charme commun (Carpinus betulus)  
Chêne pédonculé (Quercus robur)  
Chêne sessile (Quercus petraea)  
Erable champêtre (Acer campestre)  
Hêtre (Fagus sylvatica)  
Saule sp. (Salix sp.)