

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME

3

COMMUNE de

**VITRAC**

Version fev 2016 pour  
Arrêt ; nov 2016 pour  
Approbation ; fev 2017  
suite Contrôle de  
Légalité



**SCP DESCOEUR F et C**  
**ARCHITECTURE et AMENAGEMENT du TERRITOIRE**  
Résidence Verlaine, 49 rue des Salins  
63 000 Clermont Ferrand  
Tel : 04.73.35.16.26.  
Fax : 04.73.34.26.65.  
Mail : scp.descoeur@wanadoo.fr

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## REGLEMENT

### PRESCRIPTION

Délibération du conseil municipal du 9 février 2013

### ARRET DU PROJET

Délibération du conseil municipal du 29 avril 2016

### APPROBATION

Délibération du conseil municipal du 9 décembre 2016

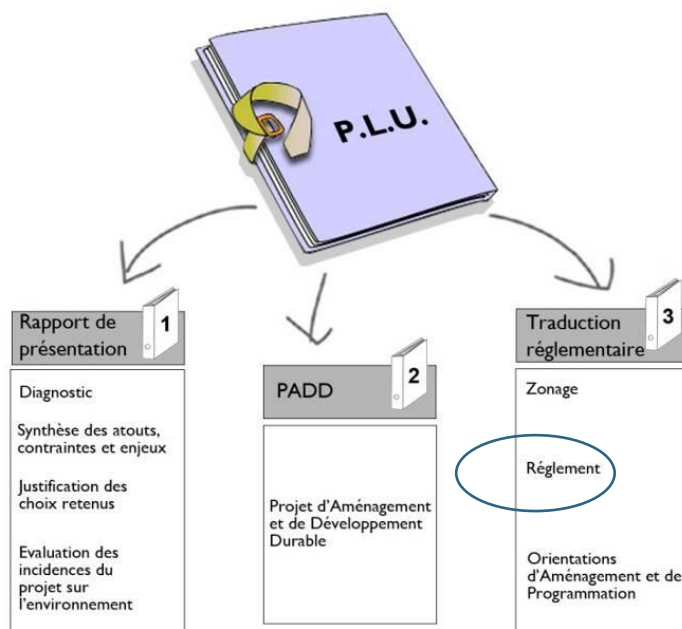
### MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...
-



## Table des matières

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD.....4  
 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UG.....7  
 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE .....10  
 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UJ.....12  
 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUG .....14  
 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A .....17  
 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AH .....20  
 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N.....23



# Dispositions applicables aux zones Ud

La zone Ud est une zone de centre ancien dense dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations. Ce sont des zones multifonctionnelles caractéristiques des centres-bourgs (regroupement au sein d'un même tissu urbain de fonctions diversifiées : habitat, commerces, équipements, services, artisanat, activités économiques, tertiaires, etc.).

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

### Ud1 Sont interdits

- Toutes nouvelles constructions relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les nouvelles constructions à usage agricole, forestier ou industriel
- Les dépôts de ferrailles ou de véhicules.
- Les campings et espaces de stationnement et de garage collectifs de caravanes.

### Ud2 Sont autorisés sous conditions

- Les constructions d'annexes à l'habitation (cabane de jardin, local technique, garage, ...) à condition de présenter une emprise au sol inférieure à 25 m<sup>2</sup> et à raison d'une seule par unité foncière à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### Ud3 Accès et voirie

#### 1 - Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

#### 2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### Ud4 Desserte par les réseaux

#### 1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Sur les terrains concernés par le passage de canalisation d'eau, un recul d'1 m50 de part et d'autre de la canalisation devra être respecté pour l'implantation des constructions.

#### 2 - Assainissement

##### -Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

##### -Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.

#### 3 - Réseaux secs

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.

	<p><b>4 – Déchets</b> Toutes les constructions nouvelles ou changement de destination des bâtiments existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs correspondant au besoin des logements ou des activités.</p>
<p><b>Ud5</b> Caractéristiques des terrains</p>	<p>Non fixées.</p>
<p><b>Ud6</b> Implantation des constructions par rapport aux voies</p>	<p>Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 0 à 5 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer. Cependant des implantations différentes pourront être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les extensions de constructions ne répondant pas à la règle ou lorsque les constructions voisines ne répondent pas à la règle, dans ce cas l'alignement constitué par le ou les bâtiments existants devra être respecté.</li> <li>- S'il existe déjà une construction édifiée à l'alignement, la construction nouvelle pourra s'implanter avec un recul minimum de 10m par rapport à la limite de la voie bordant la parcelle.</li> <li>- Les constructions d'annexes à l'habitation (cabane de jardin, local technique, garage, ...) doivent s'implanter avec une marge de recul de minimum 1 m.</li> <li>- En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique.</li> <li>- Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum de 1 m.</li> </ul>
<p><b>Ud7</b> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété 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 2 mètres. Cependant des implantations différentes pourront être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique.</li> <li>- Pour les extensions des bâtiments existants (type vérandas, appentis, ...), et les constructions d'annexes à l'habitation (cabane de jardin, local technique, garage, ...), la distance par rapport à la limite séparative pourra être réduite à 1 m minimum.</li> <li>- Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront avoir une marge de recul ramenée à 1m.</li> </ul>
<p><b>Ud8</b> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Implantation libre.</p>
<p><b>Ud9</b> EMPRISE AU SOL</p>	<p>Non fixées.</p>
<p><b>Ud10</b> Hauteur des constructions</p>	<p>La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (terrain aménagé) jusqu'à l'égout des toitures ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse ou plate. Cette hauteur ne peut excéder 9 m sur une verticale donnée. La hauteur est portée à 2.20 m à l'égout de la toiture, pour les constructions d'annexes à l'habitation (cabane de jardin, local technique, garage, ...). Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront avoir une hauteur de 15 m.</p>
<p><b>Ud11</b> Aspect extérieur - architecture - clôtures</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.</li> <li>- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.</li> <li>- Les parements de qualité en pierre de taille devront être conservés.</li> <li>- Les couvertures seront de teinte unique sur l'ensemble du bâtiment et en harmonie avec la teinte dominante des toits environnants. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Couverture de teinte rouge,</li> <li>• Couverture de teinte ardoisée.</li> </ul> </li> <li>- Les serres et vérandas pourront recevoir un autre matériau de couverture.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les pentes de toitures doivent être comprises entre 30° et 50°. Les extensions de bâtiments, les annexes et abris (serres, vérandas, cabanes de jardin, locaux techniques, ...) ne sont pas concernés.</li> <li>- L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture (les menuiseries extérieures ne sont pas concernées).</li> <li>- Les teintes des enduits de maçonnerie devront être compatibles avec la palette chromatique d'échantillons d'enduits consultables en Mairie.</li> <li>- Les clôtures sur rue et les clôtures séparatives ne sont pas obligatoires. Si elles existent, elles seront constituées : <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit de clôtures légères en grillage (hauteur maximale 1.80m) pouvant être doublée de haies composées majoritairement d'essences locales,</li> <li>• soit d'un muret de 60cm de haut maximum surmonté de ferronnerie, de lisses bois ou métalliques, ou d'une clôture légère en grillage d'1.20m maximum de haut, pouvant être doublé de haies composées majoritairement d'essences locales.</li> <li>• soit de haies composées majoritairement d'essences locales, d'une hauteur maximale de 1.80m.</li> </ul> </li> <li>- Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé dans une limite de 2 m de haut maximum par rapport au sol existant du terrain le plus bas.</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Ud12</b> Stationnement</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement.</li> <li>- Pour les autres constructions: 1 place pour 50m<sup>2</sup> de emprise au sol.</li> <li>- Pour l'agrandissement, la rénovation ou la réfection des bâtiments existants, il ne sera pas exigé de places de stationnement.</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Ud13</b> Espaces libres et plantations</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler ou de persistants sont interdites.</li> <li>- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales.</li> <li>- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un accompagnement végétal.</li> <li>- Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturel.</li> <li>- Les végétaux reconnus invasifs ou envahissants sont interdits.</li> </ul>

### SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

<p style="text-align: center;"><b>Ud14</b> Coefficient d'occupation du sol</p>	<p style="text-align: center;">Non fixé.</p>
--	--

### SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES

<p style="text-align: center;"><b>Ud15</b> Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</p>	<p style="text-align: center;">Non réglementé.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Ud16</b> Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</p>	<p>Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle. Dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.</p>

# Dispositions applicables aux zones **Ug**

La zone Ug est destinée principalement à la construction d'habitations édifiées généralement en ordre discontinu avec une occupation du sol modérée. Ce sont des zones multifonctionnelles (regroupement au sein d'un même tissu urbain de fonctions diversifiées : habitat, commerces, équipements, services, artisanat, activités économiques, tertiaires, etc.).

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

### **Ug1** Sont interdits

- Toutes nouvelles constructions relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les nouvelles constructions à usage agricole, forestier ou industriel.
- Les dépôts de ferrailles ou de véhicules.
- Les campings et espaces de stationnement et de garage collectifs de caravanes.

### **Ug2** Sont autorisés sous conditions

- Les constructions d'annexes à l'habitation (cabane de jardin, local technique, garage, ...) à condition de présenter une emprise au sol inférieure à 25 m<sup>2</sup> et à raison d'une seule par unité foncière à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### **Ug3** Accès et voirie

#### 1 - Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

#### 2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

#### 1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Sur les terrains concernés par le passage de canalisation d'eau, un recul d'1 m50 de part et d'autre de la canalisation devra être respecté pour l'implantation des constructions.

#### 2 - Assainissement

##### -Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

##### -Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.

#### 3 - Réseaux secs

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.

### **Ug4** Desserte par les réseaux

	<p><b>4 – Déchets</b> Toutes les constructions nouvelles ou changement de destination des bâtiments existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs correspondant au besoin des logements ou des activités.</p>
<p><b>Ug5</b> Caractéristiques des terrains</p>	<p>Sans objet.</p>
<p><b>Ug6</b> Implantation des constructions par rapport aux voies</p>	<p>Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 0 à 8 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer. Cependant des implantations différentes pourront être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les extensions de constructions ne répondant pas à la règle ou lorsque les constructions voisines ne répondent pas à la règle, dans ce cas l'alignement constitué par le ou les bâtiments existants devra être respecté.</li> <li>- S'il existe déjà une construction édifiée à l'alignement, la construction nouvelle pourra s'implanter avec un recul minimum de 10m par rapport à la limite de la voie bordant la parcelle.</li> <li>- Les constructions d'annexes à l'habitation (cabane de jardin, local technique, garage, ...) doivent s'implanter avec une marge de recul de minimum 1 m.</li> <li>- En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique.</li> <li>- Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum de 1 m.</li> </ul>
<p><b>Ug7</b> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cependant des implantations différentes pourront être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique.</li> <li>- Pour les extensions des bâtiments existants (type vérandas, appentis, ...), et les constructions d'annexes à l'habitation (cabane de jardin, local technique, garage, ...), la distance par rapport à la limite séparative pourra être réduite à 1 m minimum.</li> <li>- Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront avoir une marge de recul ramenée à 1m.</li> </ul>
<p><b>Ug8</b> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Implantation libre.</p>
<p><b>Ug9</b> Emprise au sol</p>	<p>Sans objet.</p>
<p><b>Ug10</b> Hauteur des constructions</p>	<p>La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (terrain aménagé) jusqu'à l'égout des toitures ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse ou plate. Cette hauteur ne peut excéder 6 m sur une verticale donnée. La hauteur est portée à 2.20 m à l'égout de la toiture, pour les constructions d'annexes à l'habitation (cabane de jardin, local technique, garage, ...). Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront avoir une hauteur de 15 m.</p>
<p><b>Ug11</b> Aspect extérieur - architecture - clôtures</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.</li> <li>- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.</li> <li>- Les couvertures seront de teinte unique sur l'ensemble du bâtiment et en harmonie avec la teinte dominante des toits environnants. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Couverture de teinte rouge,</li> <li>• Couverture de teinte ardoisée.</li> </ul> </li> <li>- Les serres et vérandas pourront recevoir un autre matériau de couverture.</li> <li>- Les pentes de toitures doivent être comprises entre 30° et 50°. Les extensions de bâtiments, les annexes et abris (serres, vérandas, cabanes de jardin, locaux techniques, ...) ne sont pas concernés.</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture (les menuiseries extérieures ne sont pas concernées).</li> <li>- Les teintes des enduits de maçonnerie devront être compatibles avec la palette chromatique d'échantillons d'enduits consultables en Mairie.</li> <li>- Les clôtures sur rue et les clôtures séparatives ne sont pas obligatoires. Si elles existent, elles seront constituées : <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit de clôtures légères en grillage (hauteur maximale 1.80m) pouvant être doublée de haies composées majoritairement d'essences locales,</li> <li>• soit d'un muret de 60cm de haut maximum surmonté de ferronnerie, de lisses bois ou métalliques, ou d'une clôture légère en grillage d'1.20m maximum de haut, pouvant être doublé de haies composées majoritairement d'essences locales.</li> <li>• soit de haies composées majoritairement d'essences locales, d'une hauteur maximale de 1.80m.</li> </ul> </li> <li>- Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé dans une limite de 2 m de haut maximum par rapport au sol existant du terrain le plus bas.</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Ug12</b> Stationnement</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.</li> <li>- Pour les autres constructions:1 place pour 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Ug13</b> Espaces libres et plantations</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler ou de persistants sont interdites.</li> <li>- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales.</li> <li>- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un accompagnement végétal.</li> <li>- Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturel.</li> <li>- Les végétaux reconnus invasifs ou envahissants sont interdits.</li> </ul>

### SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

<p style="text-align: center;"><b>Ug14</b> Coefficient d'occupation du sol</p>	<p>Non fixé.</p>
--	------------------

### SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES

<p style="text-align: center;"><b>Ug15</b> Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</p>	<p>Non règlementé.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Ug16</b> Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</p>	<p>Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle. Dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.</p>

# Dispositions applicables aux zones Ue

La zone Ue est une zone destinée à l'implantation d'équipements et de constructions publiques ou privés d'intérêt collectif, liés aux activités administratives, d'enseignements, associatifs, sportifs, culturels ou de loisirs.

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

<p><b>Ue1</b> Sont interdits</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toutes constructions relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.</li> <li>- L'ouverture et l'exploitation de carrières.</li> <li>- Les constructions à usage agricole, forestier ou industriel.</li> </ul>
<p><b>Ue2</b> Sont autorisés sous conditions</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient liées aux équipements ou activités autorisées</li> <li>- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

<p><b>Ue3</b> Accès et voirie</p>	<p><u>1 – Accès</u> : Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.</p> <p><u>2 - Voirie</u> : Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p>
<p><b>Ue4</b> Desserte par les réseaux</p>	<p><u>1 – Eau</u> : Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Sur les terrains concernés par le passage de canalisation d'eau, un recul d'1m50 de part et d'autre de la canalisation devra être respecté pour l'implantation des constructions.</p> <p><u>2 - Assainissement</u>  <u>-Eaux usées</u> : Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif. Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.  <u>-Eaux pluviales</u> : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.</p> <p><u>3 – Réseaux secs</u> : Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.</p> <p><u>4 – Déchets</u> : Toutes les constructions nouvelles ou changement de destination des bâtiments existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs correspondant au besoin des logements ou des activités.</p>
<p><b>Ue5</b> Caractéristiques des terrains</p>	<p>Sans objet.</p>
<p><b>Ue6</b></p>	<p>Les constructions, doivent être implantées avec un retrait minimum de 5m par rapport à la limite de propriété jouxtant la voie. Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles ne</p>

<b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b>	peuvent respecter la règle générale, devront être implantées en limite ou avec une marge de recul minimum de 1 m.
<b>Ue7</b> <b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum d'1m.
<b>Ue8</b> <b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	Implantation libre.
<b>Ue9</b> <b>Emprise au sol</b>	Sans objet.
<b>Ue10</b> <b>Hauteur des constructions</b>	La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (terrain aménagé) jusqu'à l'égout des toitures ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse ou plate. Cette hauteur ne peut excéder 8 m sur une verticale donnée. Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront avoir une hauteur de 15 m.
<b>Ue11</b> <b>Aspect extérieur - architecture - clôtures</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.</li> <li>- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.</li> <li>- L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture (les menuiseries extérieures ne sont pas concernées).</li> </ul>
<b>Ue12</b> <b>Stationnement</b>	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les constructions à usage d'habitation liées à l'activité de la zone : 2 places de stationnement par logement.</li> <li>- Pour les autres constructions : 1 place pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
<b>Ue13</b> <b>Espaces libres et plantations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler ou de persistants sont interdites.</li> <li>- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales.</li> <li>- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un accompagnement végétal.</li> <li>- Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturel. Les clôtures devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.</li> <li>- Les végétaux reconnus invasifs ou envahissants sont interdits.</li> </ul>

### SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

<b>Ue14</b> <b>Coefficient d'occupation du sol</b>	Non réglementé.
---	-----------------

### SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES

<b>Ue15</b> <b>Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</b>	Non réglementé.
<b>Ue16</b> <b>Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</b>	Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle. Dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

# Dispositions applicables aux zones Uj

La zone Uj est une zone de jardins où sont autorisés les abris, les cabanes de jardin, les constructions d'annexes à l'habitation (piscines et local technique associé), et les constructions à usage horticoles.

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

<p><b>Uj1</b> Sont interdits</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toutes nouvelles constructions relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.</li> <li>- L'ouverture et l'exploitation de carrières.</li> <li>- Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat, forestier ou industriel.</li> <li>- La transformation de cabane de jardin en garage.</li> <li>- Les dépôts de ferrailles ou de véhicules.</li> <li>- Les campings, espaces de stationnement et de garage collectif des caravanes.</li> </ul>
<p><b>Uj2</b> Sont autorisés sous conditions</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les cabanes de jardins ou abris de 25 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher, tonnelles, serres ou autres constructions liées à l'activité horticole sous réserve d'une seule par unité foncière à la date d'approbation du PLU.</li> <li>- Les piscines avec le local technique sous réserve d'une par unité foncière à la date d'approbation du PLU.</li> <li>- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

<p><b>Uj3</b> Accès et voirie</p>	<p>La création de voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile est interdite. Les voies à usage piétonnier devront avoir une largeur maximale de 3m.</p>
<p><b>Uj4</b> Desserte par les réseaux</p>	<p>Sans objet.</p>
<p><b>Uj5</b> Caractéristiques des terrains</p>	<p>Sans objet.</p>
<p><b>Uj6</b> Implantation des constructions par rapport aux voies</p>	<p>Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 m par rapport à la limite de propriété jouxtant la voie ou les emprises publiques. Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront être implantées en limite ou avec une marge de recul minimum de 1 m.</p>
<p><b>Uj7</b> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum d'1m.</p>
<p><b>Uj8</b> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Implantation libre.</p>
<p><b>Uj9</b> Emprise au sol</p>	<p>Sans objet.</p>
<p><b>Uj10</b> Hauteur des constructions</p>	<p>La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (terrain aménagé) jusqu'à l'égout des toitures ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse ou plate. Cette hauteur ne peut excéder 3 m sur une verticale donnée.</p>

	Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront avoir une hauteur de 15 m.
<b>Uj11</b> Aspect extérieur - architecture - clôtures	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.</li> <li>- L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture.</li> </ul>
<b>Uj12</b> Stationnement	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.
<b>Uj13</b> Espaces libres et plantations	Sans objet.

### SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

<b>Uj14</b> Coefficient d'occupation du sol	Non règlementé.
---	-----------------

### SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES

<b>Uj15</b> Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	Non règlementé.
<b>Uj16</b> Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Non règlementé.

# Dispositions applicables aux zones **AUg**

La zone AUg est une zone principalement destinée à des constructions à usage d'habitations, de services et d'artisanat. Les équipements publics (voirie et réseaux) situés en périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à édifier dans l'ensemble de la zone. Cette zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) proposées au PLU. L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUg2 ne pourra s'effectuer que lorsque la zone AUg1 sera urbanisée à hauteur de 70%.

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

### **AUg1** Sont interdits

- Toutes constructions relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les constructions à usage agricole, forestier ou industriel.
- Les dépôts de ferrailles ou de véhicules.
- Les campings et espaces de stationnement et de garage collectifs de caravanes.

### **AUg2** Sont autorisés sous conditions

- Les opérations d'aménagement d'ensemble (logements, locaux à usage artisanal, commercial ou de services) sous réserve de porter sur la totalité de la zone et d'être conformes aux orientations d'aménagement. Sous cette condition, les travaux pourront se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.
- Les constructions d'annexes à l'habitation (cabane de jardin, local technique, garage, ...) à condition de présenter une emprise au sol inférieure à 25 m<sup>2</sup> et à raison d'une seule par unité foncière à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### **AUg3** Accès et voirie

#### 1 - Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

#### 2 - Voirie

Toutes les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

#### 1 - Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Sur les terrains concernés par le passage de canalisation d'eau, un recul d'1 m50 de part et d'autre de la canalisation devra être respecté pour l'implantation des constructions.

#### 2 - Assainissement

##### -Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

##### -Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.

#### 3 - Réseaux secs

### **AUg4** Desserte par les réseaux

	<p>Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.</p> <p><u>4 – Déchets</u> Toutes les constructions nouvelles ou changement de destination des bâtiments existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs correspondant au besoin des logements ou des activités.</p>
<p><b>AUg5</b> Caractéristiques des terrains</p>	<p>Sans objet.</p>
<p><b>AUg6</b> Implantation des constructions par rapport aux voies</p>	<p>Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 0 à 8 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer. Cependant des implantations différentes pourront être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions d'annexes à l'habitation (cabane de jardin, local technique, garage, ...) doivent s'implanter avec une marge de recul de minimum 1 m.</li> <li>- Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum de 1 m.</li> </ul>
<p><b>AUg7</b> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cependant des implantations différentes pourront être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions d'annexes à l'habitation (cabane de jardin, local technique, garage, ...) doivent s'implanter en respectant une marge de recul d'1 m au minimum.</li> <li>- Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront avoir une marge de recul ramenée à 1m.</li> </ul>
<p><b>AUg8</b> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Implantation libre.</p>
<p><b>AUg9</b> Emprise au sol</p>	<p>Sans objet.</p>
<p><b>AUg10</b> Hauteur des constructions</p>	<p>La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (terrain aménagé) jusqu'à l'égout des toitures ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse ou plate. Cette hauteur ne peut excéder 6 m sur une verticale donnée. La hauteur est portée à 2.20 m à l'égout de la toiture, pour les constructions d'annexes à l'habitation (cabane de jardin, local technique, garage, ...). Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront avoir une hauteur de 15 m.</p>
<p><b>AUg11</b> Aspect extérieur - architecture - clôtures</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.</li> <li>- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.</li> <li>- Les couvertures seront de teinte unique sur l'ensemble du bâtiment et en harmonie avec la teinte dominante des toits environnants. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Couverture de teinte rouge,</li> <li>• Couverture de teinte ardoisée.</li> </ul> </li> <li>- Les serres et vérandas pourront recevoir un autre matériau de couverture.</li> <li>- Les pentes de toitures doivent être comprises entre 30° et 50°. Les extensions de bâtiments, les annexes et abris (serres, vérandas, cabanes de jardin, locaux techniques, ...) ne sont pas concernés.</li> <li>- L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture (les menuiseries extérieures ne sont pas concernées).</li> <li>- Les teintes des enduits de maçonnerie devront être compatibles avec la palette chromatique d'échantillons d'enduits consultables en Mairie.</li> <li>- Les clôtures sur rue et les clôtures séparatives ne sont pas obligatoires. Si elles existent, elles seront constituées : <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit de clôtures légères en grillage (hauteur maximale 1.80m) pouvant être doublée de haies composées majoritairement d'essences locales,</li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• soit d'un muret de 60cm de haut maximum surmonté de ferronnerie, de lisses bois ou métalliques, ou d'une clôture légère en grillage d'1.20m maximum de haut, pouvant être doublé de haies composées majoritairement d'essences locales.</li> <li>• soit de haies composées majoritairement d'essences locales, d'une hauteur maximale de 1.80m.</li> </ul> <p>- Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé dans une limite de 2 m de haut maximum par rapport au sol existant du terrain le plus bas.</p>
<p><b>AUg12</b> Stationnement</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.</li> <li>- Pour les autres constructions: 1 place pour 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</li> </ul>
<p><b>AUg13</b> Espaces libres et plantations</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler ou de persistants sont interdites.</li> <li>- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales.</li> <li>- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un accompagnement végétal.</li> <li>- Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturel.</li> <li>- Les végétaux reconnus invasifs ou envahissants sont interdits.</li> </ul>

### SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

<p><b>AUg14</b> Coefficient d'occupation du sol</p>	<p>Non réglementé.</p>
---	------------------------

### SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES

<p><b>AUg15</b> Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</p>	<p>Non réglementé.</p>
<p><b>AUg16</b> Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</p>	<p>Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle. Dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.</p>



# Dispositions applicables aux zones **A**

**La zone A** est un secteur réservé au maintien ou la restructuration des activités agricoles. Les seules utilisations du sol autorisées correspondent donc à l'exploitation agricole des terrains.

**Le secteur Ac** est un secteur réservé au maintien ou la restructuration des activités agricoles. Les seules utilisations du sol autorisées correspondent donc à l'exploitation agricole des terrains, à la construction des bâtiments d'exploitation ou d'habitation nécessaires aux agriculteurs.

L'indice **\*** indique que le bâtiment concerné est autorisé à changer de destination.

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

### **A1** Sont interdits

En zone A :

- Les nouvelles constructions à usage industriel, agricole, forestière, artisanal, entrepôt, hébergement hôtelier, commerce, bureau, habitation.
- Toutes constructions relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.

En zone Ac :

- Les constructions à usage d'habitation sans lien avec l'exploitation agricole, les hébergements hôteliers, les entrepôts, les bureaux et commerces, les constructions à usage artisanal ou industriel.

### **A2** Sont autorisés sous conditions

#### **En Zones A et Ac :**

- L'extension des constructions existantes à vocation d'habitation à condition
  - que cette extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU. Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m<sup>2</sup>.
  - que la hauteur à l'égout de la toiture soit inférieure ou égale à la hauteur à l'égout de la toiture de la construction principale, ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.
  - que cette extension ne porte pas atteinte à la vocation agricole et au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique.
- Les annexes à l'habitation existante sont autorisées sous conditions :
  - Que la hauteur à l'égout de la toiture soit inférieure ou égale à 2.80 m.
  - Que l'emprise au sol soit inférieure à 25 m<sup>2</sup>
  - Que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 15 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment principal.
- Le changement de destination des bâtiments existants identifiés au zonage par une étoile **\***, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.
- Les exhaussements et affouillements nécessaires aux activités agricoles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.

#### **En Zones Ac :**

- Les constructions et installations à condition d'être liées à l'exploitation agricole, y compris les constructions à usage d'habitation et d'annexes nécessaires à l'activité agricole.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### **A3** Accès et voirie

- 1 – Accès / Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.
- 2 – Voirie / Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### **A4** Desserte par les réseaux

1 – Eau : Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Sur les terrains concernés par le passage de canalisation d'eau, un recul d'1 m50 de part et d'autre de la canalisation devra être respecté pour l'implantation des constructions.

#### 2 - Assainissement

-Eaux usées : Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement

	<p>respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif. Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.</p> <p><u>-Eaux pluviales :</u> Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.</p> <p><u>3 – Réseaux secs :</u> Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.</p> <p><u>4 – Déchets :</u> Toutes les constructions nouvelles ou changement de destination des bâtiments existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs correspondant au besoin des logements ou des activités.</p>
<p><b>A5</b> Caractéristiques des terrains</p>	<p>Non fixées.</p>
<p><b>A6</b> Implantation des constructions par rapport aux voies</p>	<p>En secteurs Ac :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5m par rapport à la limite de propriété jouxtant la voie ou les emprises publiques.</li> <li>- Les constructions d'annexes à l'habitation (cabane de jardin, local technique, garage, ...) doivent être implantées avec un recul minimum de 1 m.</li> </ul> <p>En secteurs A et Ac :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le cadre de constructions déjà implantées à moins de 5m des voies et emprises publiques, des extensions restent possibles en prolongement des constructions existantes.</li> <li>- Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum d'1 m.</li> </ul>
<p><b>A7</b> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions doivent être édifiées à une distance minimum d'au moins 5m des limites séparatives de la parcelle.</p> <p>Dans le cadre des constructions déjà implantées à moins de 5m des limites séparatives, des extensions restent possibles en prolongement des constructions existantes.</p> <p>En secteur Ac : Les constructions d'annexes à l'habitation (cabane de jardin, local technique, garage, ...) doivent être implantés en limite séparative ou avec un recul minimum de 1 m.</p> <p>Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum d'1m.</p>
<p><b>A8</b> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Implantation libre.</p>
<p><b>A9</b> Emprise au sol</p>	<p>En secteur A : L'emprise au sol est limitée à 20%. En secteur Ac : L'emprise au sol est limitée à 50%.</p>
<p><b>A10</b> Hauteur des constructions</p>	<p>La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (terrain aménagé) jusqu'à l'égout des toitures ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse ou plate.</p> <p>La hauteur ne peut excéder sur une verticale donnée:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6 m pour les constructions d'habitation</li> <li>- 12 m pour les bâtiments d'exploitation</li> <li>- 10 m pour les serres</li> <li>- 15 m pour les silos.</li> <li>- En secteur Ac : La hauteur est portée à 2.20 m à l'égout de la toiture, pour les annexes à l'habitation (cabane de jardin, local technique, garage, ...).</li> </ul> <p>Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront avoir une hauteur de 15 m.</p>

**A11**  
Aspect extérieur -  
architecture - clôtures

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Constructions à usage d'habitation:
  - Les couvertures seront de teinte unique sur l'ensemble du bâtiment et en harmonie avec la teinte dominante des toits environnants.
    - Couverture de teinte rouge,
    - Couverture de teinte ardoisée.
  - Les serres et vérandas pourront recevoir un autre matériau de couverture.
  - Les pentes de toitures doivent être comprises entre 30° et 50°. Les extensions de bâtiments, les annexes et abris (serres, vérandas, cabanes de jardin, locaux techniques, ...) ne sont pas concernés.
  - L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en couverture et en façade. (les menuiseries extérieures ne sont pas concernées).
  - Les teintes des enduits de maçonnerie devront être compatibles avec la palette chromatique d'échantillons d'enduits consultables en Mairie.
  - Les clôtures sur rue et les clôtures séparatives ne sont pas obligatoires. Si elles existent, elles seront constituées :
    - soit de clôtures légères en grillage (hauteur maximale 1.80m) pouvant être doublée de haies composées majoritairement d'essences locales,
    - soit de haies composées majoritairement d'essences locales, d'une hauteur maximale de 1.80m.
  - Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé dans une limite de 2 m de haut maximum par rapport au sol existant du terrain le plus bas.
- Constructions à usage agricole :
  - Les bardages métalliques devront être pré laqués d'usine d'aspect mat.
  - L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture (les menuiseries extérieures et les serres agricoles ne sont pas concernées par cette disposition).

**A12**  
Stationnement

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

**A13**  
Espaces libres et  
plantations

- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler ou de persistants sont interdites.
- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales.
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un accompagnement végétal.
- Les clôtures devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.
- Les végétaux reconnus invasifs ou envahissants sont interdits.

**SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

**A14**  
Coefficient d'occupation  
du sol

Non fixé.

**SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES**

**A15**  
Obligations en matière de  
performances énergétiques et  
environnementales

Non réglementé.

**A16**  
Obligations en matière  
d'infrastructures et réseaux de  
communications électroniques

Non réglementé.

# Dispositions applicables aux zones Ah

La zone Ah est un Secteur de Taille Et de Capacité Limitées (STECAL). Il s'agit de zones existantes à vocation mixte (habitat et artisanat) non agricoles mais situées dans une zone agricole. Il est nécessaire d'autoriser l'évolution de ces secteurs pour préserver ou conforter leur vocation. Plusieurs sous secteurs sont définis :

- Le secteur Ah1 au lieu-dit Le GOUZET cible une activité artisanale existante (scierie).
- Le secteur Ah2 au lieu-dit La VAREILLE (nord) concerne une activité artisanale et culturelle existante (fabriquant d'instruments de musique).
- Le secteur Ah3 au lieu-dit La VAREILLE (sud) cible une activité artisanale existante liée aux déplacements (transports collectifs).
- Le secteur Ah4 à proximité du Bourg de VITRAC cible une activité artisanale liée à l'hébergement touristique (gîtes, accueil).

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

<p><b>Ah 1</b> Sont interdits</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'ouverture et l'exploitation de carrières.</li> <li>- Les constructions à usage agricole ou industriel.</li> </ul>
<p><b>Ah 2</b> Sont autorisés sous conditions</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'adaptation, la réfection, le changement de destination des constructions et activités existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique.</li> <li>- Les extensions et les constructions nouvelles sous réserve d'être à usage d'activités artisanales et de ne pas compromettre l'utilisation de la zone.</li> <li>- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

<p><b>Ah 3</b> Accès et voirie</p>	<p><u>1 - Accès</u> Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.</p> <p><u>2 - Voirie</u> Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p>
<p><b>Ah 4</b> Desserte par les réseaux</p>	<p><u>1 - Eau</u> Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Sur les terrains concernés par le passage de canalisation d'eau, un recul d'1 m50 de part et d'autre de la canalisation devra être respecté pour l'implantation des constructions.</p> <p><u>2 - Assainissement</u> <u>-Eaux usées</u> Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif. Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement. <u>-Eaux pluviales</u> Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.</p> <p><u>3 – Réseaux secs</u> Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.</p> <p><u>4 – Déchets</u></p>

	Toutes les constructions nouvelles ou changement de destination des bâtiments existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs correspondant au besoin des logements ou des activités.
<p><b>Ah 5</b> Caractéristiques des terrains</p>	Non fixées.
<p><b>Ah 6</b> Implantation des constructions par rapport aux voies</p>	<p>Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 0 à 8 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer. Cependant des implantations différentes pourront être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les extensions de constructions ne répondant pas à la règle ou lorsque les constructions voisines ne répondent pas à la règle, dans ce cas l'alignement constitué par le ou les bâtiments existants devra être respecté.</li> <li>- En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique.</li> <li>- Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum de 1 m.</li> </ul>
<p><b>Ah 7</b> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Des implantations différentes pourront être réalisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les extensions de constructions existantes ne répondant pas à la règle sous réserve que la marge de recul existante ne soit pas diminuée.</li> <li>- En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique.</li> <li>- Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum d'1 m.</li> </ul>
<p><b>Ah 8</b> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	Implantation libre.
<p><b>Ah 9</b> Emprise au sol</p>	L'emprise au sol est limitée à 50%.
<p><b>Ah 10</b> Hauteur des constructions</p>	<p>La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (terrain aménagé) jusqu'à l'égout des toitures ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse ou plate. Cette hauteur ne peut excéder 6 m sur une verticale donnée. Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront avoir une hauteur de 15 m.</p>
<p><b>Ah 11</b> Aspect extérieur - architecture - clôtures</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.</li> <li>- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.</li> <li>- Les couvertures seront de teinte unique sur l'ensemble du bâtiment et en harmonie avec la teinte dominante des toits environnants. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Couverture de teinte rouge,</li> <li>• Couverture de teinte ardoisée.</li> </ul> </li> <li>- Les serres et vérandas pourront recevoir un autre matériau de couverture.</li> <li>- L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture (les menuiseries extérieures ne sont pas concernées).</li> <li>- Les teintes des enduits de maçonnerie devront être compatibles avec la palette chromatique d'échantillons d'enduits consultables en Mairie.</li> <li>- Les clôtures sur rue et les clôtures séparatives ne sont pas obligatoires. Si elles existent, elles seront constituées : <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit de clôtures légères en grillage (hauteur maximale 1.80m) pouvant être doublée de haies composées majoritairement d'essences locales,</li> <li>• soit de haies composées majoritairement d'essences locales, d'une hauteur maximale de 1.80m.</li> </ul> </li> <li>- Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé dans une limite de 2 m de haut maximum par rapport au sol existant du terrain le plus bas.</li> </ul>

**Ah 12**  
Stationnement

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

**Ah 13**  
Espaces libres et plantations

- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler ou de persistants sont interdites.
- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales.
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un accompagnement végétal.
- Les clôtures devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.
- Les végétaux reconnus invasifs ou envahissants sont interdits.

### SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

**Ah14**  
Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

### SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES

**Ah15**  
Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

**Ah16**  
Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

# Dispositions applicables aux zones **N**

La zone **N** est une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt –notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

L'indice **★** indique que le bâtiment concerné est autorisé à changer de destination.

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

### N1

Sont interdits

- Toutes nouvelles constructions relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.
- Les nouvelles constructions à usage agricole ou industriel.
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation.

### N2

Sont autorisés sous conditions

- L'extension des constructions existantes à vocation d'habitation à condition
  - que cette extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU. Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m<sup>2</sup>.
  - que la hauteur à l'égout de la toiture soit inférieure ou égale à la hauteur à l'égout de la toiture de la construction principale, ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.
  - que cette extension ne porte pas atteinte à la vocation agricole et au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique.
- Les annexes à l'habitation existante sont autorisées sous conditions :
  - Que la hauteur à l'égout de la toiture soit inférieure ou égale à 2.80 m.
  - Que l'emprise au sol soit inférieure à 25 m<sup>2</sup>
  - Que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 15 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment principal.
  - Les annexes créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en nouveaux logements.
- Le changement de destination des bâtiments existants identifiés au zonage par une étoile **★**, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### N3

Accès et voirie

- 1 – Accès / Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.
- 2 – Voirie / Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### N4

Desserte par les réseaux

- 1 - Eau  
Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Sur les terrains concernés par le passage de canalisation d'eau, un recul d'1m50 de part et d'autre de la canalisation devra être respecté pour l'implantation des constructions.
- 2 - Assainissement  
-Eaux usées  
Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif. Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.
- Eaux pluviales  
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires

	<p>au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.</p> <p><b>3 – Réseaux secs :</b> Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.</p> <p><b>4 – Déchets :</b> Toutes les constructions nouvelles ou changement de destination des bâtiments existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs correspondant au besoin des logements ou des activités.</p>
<p><b>N5</b> Caractéristiques des terrains</p>	<p>L'emprise au sol est limitée à 50%.</p>
<p><b>N6</b> Implantation des constructions par rapport aux voies</p>	<p>Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 m par rapport à la limite de propriété jouxtant la voie ou les emprises publiques. Lorsque les constructions sont édifiées à l'angle de deux voies le recul minimum de 10 m ne sera imposé que sur la voie assurant la desserte véhiculaire, sur l'autre voie le recul minimum sera de 5 m.</p> <p>Dans le cadre de constructions déjà implantées à moins de 10m des voies et emprises publiques, des extensions restent possibles en prolongement des constructions existantes.</p> <p>Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum d'1m.</p>
<p><b>N7</b> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions doivent être édifiées à une distance minimum d'au moins 5m des limites séparatives de la parcelle.</p> <p>Dans le cadre des constructions déjà implantées à moins de 5m des limites séparatives, des extensions restent possibles en prolongement des constructions existantes.</p> <p>Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum d'1m.</p>
<p><b>N8</b> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Implantation libre.</p>
<p><b>N9</b> Emprise au sol</p>	<p>Non fixées.</p>
<p><b>N10</b> Hauteur des constructions</p>	<p>La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (terrain aménagé) jusqu'à l'égout des toitures ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse ou plate. Cette hauteur ne peut excéder 6 m sur une verticale donnée.</p> <p>Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront avoir une hauteur de 15 m.</p>
<p><b>N11</b> Aspect extérieur - architecture - clôtures</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.</li> <li>- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.</li> <li>- Les couvertures seront de teinte unique sur l'ensemble du bâtiment et en harmonie avec la teinte dominante des toits environnants. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Couverture de teinte rouge,</li> <li>• Couverture de teinte ardoisée.</li> </ul> </li> <li>- Les serres et vérandas pourront recevoir un autre matériau de couverture.</li> <li>- Les pentes de toitures doivent être comprises entre 30° et 50°. Les extensions de bâtiments, les annexes et abris (serres, vérandas, cabanes de jardin, locaux techniques, ...) ne sont pas concernés.</li> <li>- L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en couverture et en façade. (les menuiseries extérieures ne sont pas concernées).</li> <li>- Les teintes des enduits de maçonnerie devront être compatibles avec la palette chromatique d'échantillons d'enduits consultables en Mairie.</li> </ul>
<p><b>N12</b> Stationnement</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.</p>
<p><b>N13</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler ou de persistants sont interdites.</li> </ul>



**Espaces libres et plantations**

- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales.
- Les clôtures devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.
- Les végétaux reconnus invasifs ou envahissants sont interdits.

**SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL****N14**

Coefficient d'occupation du sol

Non fixé.

**SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES****N15**

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

**N16**

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.