

# CHAPITRE AU

Cette zone concerne le secteur d'extension future,  
principalement à caractère d'habitat.

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

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

- Les installations et occupations du sol de toute nature **si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.**
- **Les constructions à destination :**
  - ✓ d'hébergement hôtelier
  - ✓ d'industrie
  - ✓ d'exploitation agricole ou forestière
  - ✓ d'entrepôt
- **La démolition de bâtiments et de clôtures** dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs.**
- **Les carrières.**
- **Les décharges**
- **Les dépôts de toute nature.**

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

- **Les autorisations de construire** concernant les occupations et utilisation du sol non interdites à l'article 1 ne pourront être délivrées que si leur desserte en voirie et réseaux divers est assurée **par une opération d'aménagement sur l'ensemble de la zone.**

- **Les établissements ou installations à destination : d'artisanat, de bureaux et de commerce** à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

- **Les équipements publics ou d'intérêt collectif** compatibles avec la vocation de la zone.

**Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.**

### PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Pour information :

**Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols** : la commune a fait l'objet d'un arrêté de constatation de l'état de catastrophe naturelle pour cause de mouvement de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer, dans les secteurs concernés, la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche technique jointe en annexe.

**Sites archéologique** : une trame graphique matérialise, sur le plan de zonage 1/2, les secteurs géographiques du territoire communal susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques en application de l'article R111.3.2 du Code de l'Urbanisme.

### **RAPPELS**

*Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L442.1 et R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

*Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L430.1 du Code de l'Urbanisme.*

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L441.1 et R441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

*Les défrichements sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles L311.1 et suivants du code forestier.*

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

**Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.**

#### **1 - ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **2 - VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

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

#### **1 - EAU POTABLE**

**Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.**

## 2 – ASSAINISSEMENT

### a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être raccordée au réseau public s'il existe.

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

**Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être autorisé préalablement** par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées. **L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.**

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

L'assainissement non collectif est interdit sur les terrains sensibles aux variations de la teneur en eau.

Par ailleurs, les installations doivent être conçues pour être branchées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Ces dispositions sont précisées dans l'annexe sanitaire du PLU.

### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

Pour tout nouveau projet ( construction ou réhabilitation) les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet ou restituer au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés et qui est précisé dans l'annexe sanitaire du plan local d'urbanisme.

Il est à noter que l'infiltration est interdite dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques ( stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagement topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement ( débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Ces dispositions sont précisées dans l'annexe sanitaire du PLU.

### **3 - AUTRES RESEAUX**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

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

Aucune prescription

#### **ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 7m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

#### **CAS PARTICULIERS**

Aucune règle d'implantation ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, locaux de collecte des déchets ménagers, etc.).
- aux constructions à usage d'abris de jardin.
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif

**ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. A défaut, les marges d'isolement par rapport à ces limites s'imposent.

**REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

**Distance minimale (d)**

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 4 mètres.

**Longueur de vue (L)**

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, locaux de collecte des déchets ménagers, etc.).
- aux abris de jardin à édifier sur des propriétés bâties, sous réserve que la surface hors œuvre brute n'excède pas 10 m<sup>2</sup>.

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

Aucune prescription.

**ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Aucune prescription.

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

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 m.

Les constructions seront au maximum de type rez de chaussée plus un niveau aménagé plus combles.

### **CAS PARTICULIERS**

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

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

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains
- à la conservation des perspectives monumentales.

### **Aspect général, volume.**

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux.

La hauteur du mur de façade, comprise entre la dalle finie du rez de chaussée et l'éégout du toit, devra être supérieure ou au moins égale à la hauteur du toit.

### **Clôtures**

Les clôtures seront constituées d'un grillage, de préférence plastifié vert, fixé sur poteaux en fer de même couleur ou en bois, doublé d'une haie vive d'essences locales : charmilles, troènes, noisetiers, lilas, buis, genêts, cytises, etc....

Les portails seront d'un modèle simple en bois à planches jointives verticales ou en métal à barreaudage droit, l'arase supérieure sera horizontale.

### **Garages et annexes**

Les annexes indépendantes de la maison seront traitées en harmonie avec celle-ci. Les murs extérieurs seront de même nature et de même tonalité. La pente de toiture et les matériaux utilisés seront identiques à la couverture de l'habitation principale.

### **CAS PARTICULIERS :**

**Ces dispositions ne s'imposent pas** aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

## **ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

## **ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales annexée au présent règlement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont proscrits.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

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

Le C.O.S. maximal autorisé est de 0,20.

#### **CAS PARTICULIERS :**

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif.