

# ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4a

RÈGLEMENT



Plan Local d'Urbanisme

**Arrêté le 20 juin 2024**

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 20 juin 2024*

Approbation le : ...

Révisions et modifications :

- ...

Référence : 49089



# SOMMAIRE

---

<b>TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....</b>	<b>5</b>
<b>TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>35</b>
<b>RÈGLEMENT DE LA ZONE UA.....</b>	<b>36</b>
<b>RÈGLEMENT DE LA ZONE UB .....</b>	<b>39</b>
<b>TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER .....</b>	<b>43</b>
<b>RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AU.....</b>	<b>44</b>
<b>TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>47</b>
<b>RÈGLEMENT DE LA ZONE A .....</b>	<b>48</b>
<b>TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>54</b>
<b>RÈGLEMENT DE LA ZONE N .....</b>	<b>55</b>



## **TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

---



Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme.

## DG 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Valprivas.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

## DG 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS

- a) **Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme**
- b) **Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par les articles L. 424-1 du Code de l'Urbanisme.**
- c) **Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent PLU, et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :**
  - Le Code de la santé Publique
  - Le Code Civil
  - Le Code de la construction et de l'habitation
  - Le Code de la Voirie Routière
  - Le Code Général des Collectivités Territoriales
  - Le Code Rural et de la Pêche Maritime
  - Le Code Forestier
  - Le Code du Patrimoine
  - Le Code de l'Environnement
  - Le Code Minier
  - Le Règlement Sanitaire et Départemental, etc...
  - Les autres législations et réglementations en vigueur
- d) **Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilité publique.**

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à la liste et au plan de servitude d'utilité publique joint au dossier de PLU.

- e) **Compatibilité des règles de lotissement avec celles du Plan Local d'Urbanisme**

En application de l'article L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un Plan Local d'Urbanisme.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme, dès l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

## DG 3 – DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées au document graphique, auxquelles s'appliquent les présentes « dispositions générales », ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- **Les différents chapitres pour les zones urbaines : UA, UB**

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». (R. 151-18).

- **Les différents chapitres pour la zone à urbaniser : 1AU**

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la

réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. » (R. 151-20).

- **Les différents chapitres pour les zones agricoles : A, Ax, At**

« Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». (Articles— R. 151-22 – R. 151-23)

- **Les différents chapitres pour les zones naturelles et forestières : N, Ne, Nc**

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

(Articles - R. 151.24 - R. 151.25)

#### DG 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section... »

Par « adaptations mineures », il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

#### DG 5 – DÉROGATION AUX RÈGLES D'IMPLANTATION

Au titre des articles L. 152-5 et R. 152-5 du Code de l'urbanisme il est rappelé que :

Art L. 152-5 :

*« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :*

*1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;*

*2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;*

*3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.*

*La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.*

*Le présent article n'est pas applicable :*

*Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;*

*Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;*

*Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;*

*Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code. »*

Art R. 152-5 :



*« Les dérogations prévues aux 1° et 2° de l'article L. 152-5 sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation. »*

Il peut être dérogé aux règles d'implantation des constructions dans le cas de la réalisation d'une isolation extérieure.

#### DG 6 – RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE

En application de l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Toutefois, les servitudes d'utilité publique ou les dispositions liées ou protection des captages peuvent en disposer autrement, l'interdire ou le soumettre à des prescriptions spécifiques.

#### DG 7 – RESTAURATION D'UN BÂTIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

Selon l'article L. 111-23 du Code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

#### DG 8 – APPLICATION/NON-APPLICATION DE L'ARTICLE R. 151-21 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R. 151-21 du code de l'urbanisme stipule notamment que « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

*Ex : Les reculs par rapport aux voies et aux limites séparatives s'appliquent pour chaque lot d'une même opération, et non uniquement pour la limite de l'opération.*

**Le règlement de la commune de Valprivas ne s'y oppose pas, c'est-à-dire que les règles de ce document s'appliquent aux limites extérieures de l'opération.**

#### DG 9 – PERMIS DE DÉMOLIR

En application de l'article R. 421-28 du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le secteur compris dans le périmètre de 500 mètres du Château de Valprivas et dans le périmètre de 500 mètres de la Chapelle du Château.

#### DG 10 – ÉLÉMENTS DU PAYSAGE NATUREL À PROTÉGER

En référence à l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Sur la commune de Valprivas, des « éléments remarquables du paysage à protéger » sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection de ces espaces.

Leur protection est assurée par des outils mobilisés dans le règlement graphique et écrit. Ces secteurs sont délimités dans le règlement graphique au titre des articles L. 151-23 et R. 151-43 5° du Code de l'urbanisme (CU), en association avec des prescriptions définies dans le règlement écrit. **Dans ces secteurs, les projets de travaux, installations et aménagements sont soumis à déclaration préalable, par application de l'article R. 421-23 (h) CU.**

##### Sous-trame humide

Secteurs de cours d'eau (L. 151-23 et R. 151-43 5° du code de l'urbanisme)

Par principe, sont interdits :

- Création de retenue sur cours d'eau ;
- Affouillement, drainage, assèchement, remblaiement et imperméabilisation ;
- Changement d'occupation du sol (défrichement\*) ;

- Coupe rase avec ou sans dessouchage afin de ne pas déstabiliser les berges (pour réduire l'érosion et conserver des micro-habitats pour la faune) ;
- Plantation de résineux et de peuplier.

Par exception, sont admis :

- Imperméabilisation, remblaiement, affouillement, drainage ou assèchement pour l'accès ponctuel aux cours d'eau ou pour les travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- Changement d'occupation du sol (défrichement) pour un accès ponctuel aux cours d'eau en lien avec un chemin pédestre, cycliste ou équestre ; pour des raisons de mise en sécurité des digues ; ou pour les travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- Coupe rase d'essences exotiques envahissantes, réalisée de telle sorte à limiter le risque de dissémination de l'espèce ;
- Plantation de peupliers dans les peupleraies existantes.

#### Sous-trame humide

Secteurs de prairie humide (L. 151-23 et R. 151-43 5°)

Est **interdite** la réduction des secteurs de prairie humide.

Par exception, est **admise** la réduction des secteurs de prairie humide pour des travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, d'électricité et de télécommunication.

#### Sous-trame humide

Secteurs de mare (L. 151-23 et R. 151-43 5° du code de l'urbanisme)

En cohérence avec les Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales (BCAE) de la BCAE 2023 applicables aux terrains agricoles relevant du régime de la PAC et sans conséquence sur l'activité agricole, sont **interdits** :

- Réduction d'une mare inférieure ou égale à 50 ares ;
- Curage ;
- Affouillement, drainage, assèchement, remblaiement et imperméabilisation ;
- Changement d'occupation du sol (défrichement) ;
- Coupe rase ;
- Plantation de résineux et de peupliers.

Par exception, sont **admis** :

- Curage en automne ;
- Assèchement, affouillement, remblaiement et imperméabilisation pour les travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- Changement d'occupation du sol (défrichement) pour :
  - Accès aux bêtes ;
  - Mise en sécurité des digues ;
- Coupe rase des espèces exotiques envahissantes menée de telle sorte à limiter le risque de dissémination des espèces.

#### Sous-trame boisée

Secteurs de forêt présumée ancienne (L. 151-23 et R. 151-43 5° du code de l'urbanisme)

Par principe, sont **interdits** :

- Changement d'occupation du sol (défrichement\*) ;
- Coupe rase.

Par exception, sont admis :

- Changement d'occupation du sol (défrichement) pour les travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- Coupe rase :
  - Réalisée en application d'un document d'aménagement (L. 212-2 du Code Forestier (CF)) ; d'un plan simple de gestion agréé (L. 312 2 et L. 312-3 CF) ; d'un règlement type de gestion (L. 122 5 et L. 124 1 CF) ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé (L. 124 2 CF) ;
  - Qui entre dans le cadre une autorisation de coupes (L. 124 5, L. 312-5 et L. 312-9 CF) ;

- Justifiée par un dépérissement sanitaire avéré des arbres et une absence de régénération naturelle de qualité et suffisante.

#### Sous-trame semi-ouverte

Secteurs de lande (L. 151-23 et R. 151-43 5°)

Est **interdite** la réduction des secteurs de lande.

Par exception, est **admise** la réduction des secteurs de lande pour des travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, d'électricité et de télécommunication.

#### Sous-trame bocagère

Secteurs d'arbre isolé (L. 113-30, L. 151-8 et R. 151-43 5° du code de l'urbanisme)

En cohérence avec les Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales (BCAE) de la BCAE 2023 applicables aux terrains agricoles relevant du régime de la PAC et sans conséquence sur l'activité agricole, sont interdits :

- Suppression définitive d'un arbre isolé ;
- Abattage ;
- Plantation d'essences non locales (douglas, épicéa, thuyas, cyprès de Lawson, cyprès de Leyland, cyprès d'Arizona, laurier-cerise, laurier-sauce, robinier...);
- Plantation d'essences ornementales ;
- Taille et émondage entre le 16 mars et le 15 août inclus.

Par exception, sont admis :

- Suppression justifiée par :
  - Création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation d'une parcelle ;
  - Création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation autorisé par un permis de construire ;
  - Réalisation de travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- Abattage pour la sécurité des biens et des personnes, en raison de risques sanitaires de type allergique ou en raison de la qualité phytosanitaire des arbres ;
- Plantation d'essences non locales mais non invasives et adaptées aux évolutions pédoclimatiques ;
- Taille et émondage entre le 16 mars et le 15 août inclus justifiés par la sécurité des biens et des personnes.

## **DG 11 – QUALITÉS URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **1. Généralités**

Les constructions devront s'intégrer dans le tissu existant en tenant compte de l'échelle du secteur, de sa couleur et de ses matériaux. La composition nouvelle devra être étudiée dans le respect du voisinage.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont étrangers à la région sont interdits (*chalets de montagne, maison provençale, maison normande,...*).

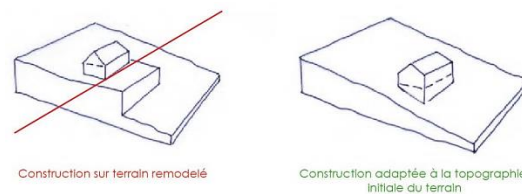


La configuration et la disposition des logements ainsi que la plantation d'arbres et d'arbustes permettront de préserver des espaces d'intimité et de limiter les vues sur le voisinage.

Les constructions devront s'inspirer du bâti traditionnel<sup>1</sup> qui préserve le charme et les styles de construction les plus utilisés au niveau local. Des règles spécifiques sont imposées pour les constructions traditionnelles.

## 2. Mouvements de terrain

Les constructions doivent être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes du terrain naturel devront être modifiées le moins possible.



Dans les terrains en pente, la conception de la construction doit être adaptée à ce terrain. Ainsi, les décaissements et les talus artificiels doivent se rapprocher le plus possible de la pente du terrain naturel. La hauteur des murs de soutènement doit être minimisée, de même que les rampes d'accès aux espaces de stationnement.

## 3. Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Les façades pourront être construites en tout matériau ne créant pas une rupture d'harmonie avec ceux qui sont traditionnels à la commune.

La couleur des façades doit rester en harmonie avec les constructions environnantes. Le blanc et le noir sont interdits. Deux couleurs d'enduit sont possibles au maximum par construction.

Ces couleurs ne s'appliquent pas aux installations liées aux énergies renouvelables, aux verrières, vérandas, couvertures de piscine, serres, carports, ombrières bioclimatiques...

Pour les **bâtiments traditionnels**, les grandes ouvertures (de granges, de commerces par exemple) ne seront pas murées. La création de fenêtre par murage partiel est aussi interdite. Les fermetures vitrées seront privilégiées (impostes et ouvrants vitrés).

Les extensions devront respecter la volumétrie existante pour assurer une cohérence d'ensemble. La simplicité des volumes est souhaitable. Il faut également rechercher la continuité avec l'existant pour donner une unité à l'ensemble et suivre la logique d'implantation de l'existant.

Les murs en pierre peuvent être enduits, sauf pour les murs en pierre de taille où la pierre doit rester totalement apparente. Seuls les enduits respirants adaptés aux maçonneries anciennes sont autorisés pour leur restauration. Les finitions d'enduit doivent être de grain fin. Les finitions rustiques (enduit grossier) sont interdites. L'amortissement de l'enduit sur les pierres d'encadrement doit être en retrait ou dans le plan de la pierre. Les enduits en surépaisseur sont strictement interdits.

S'ils ne sont pas enduits, les murs en pierre peuvent être traités « à pierre vue », c'est-à-dire en joints pleins largement beurrés et grattés à fleur de pierre (seule la tête des pierres émerge du mortier). Le rejointoiement en creux qui rend les maçonneries perméables et nuit à l'aspect d'ensemble du mur sont interdits. L'enduit « à pierre vue » doit affleurer sans bourrelet ni biseau à la surface des pierres d'encadrement.



Si les murs en pierre ne sont pas enduits, les pierres apparentes doivent être jointoyées au mortier à base de chaux blanche et sable grossier. Les joints au ciment gris ou blanc pur sont interdits. Les finitions en relief et/ou lissées au fer sont interdites.

<sup>1</sup> L'architecture vernaculaire fait référence à une architecture conçue en harmonie avec son environnement, en rapport avec l'aire géographique qui lui est propre, son terroir et ses habitants. Elle préserve le charme et les styles de construction les plus utilisés au niveau local.

Pour les **bâtiments à usage agricole**, l'utilisation de bardages doit être strictement limitée, et s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs devront s'intégrer dans l'environnement immédiat et obligatoirement figurer à la demande de permis de construire. La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites.

#### **4. Toitures**

La toiture des constructions sera à deux ou quatre pans, de pente traditionnelle. Elle doit former un angle compris entre 30 et 45°. Le choix de la pente du toit devra être réalisé de manière à respecter l'environnement bâti existant. Une toiture d'un seul pan, respectant l'angle des pentes défini ci-dessus, sera admise pour les extensions. Toutefois des dispositions différentes seront possibles en cas de nécessité technique imposée par l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou procédés techniques et dispositifs écologiques.

Les annexes peuvent comporter 1 ou 2 pans.

La couleur des toitures des constructions principales doit être en harmonie avec l'environnement. Une seule couleur est admise. L'aspect bac acier est interdit.

Les toitures des annexes et des extensions sont en harmonie avec la construction principale.

Ces couleurs et matériaux ne s'appliquent pas aux installations liées aux énergies renouvelables et à l'ossature des verrières, vérandas, ombrières et serres, qui seront de teinte foncée.

#### **Pour les bâtiments traditionnels :**

Pour la restauration et les travaux de bâtiments traditionnels, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne même si celle-ci ne respecte pas les prescriptions ci-dessus.

Les toitures présentant charpente ou couverture à valeur patrimoniale et celles dont la typologie présente un intérêt en rapport avec l'architecture de l'immeuble (ouvertures, cheminées y compris) sont à conserver.

Les toitures doivent être simples. En cas de restauration, la pente est identique à la pente existante et le faîtage reste dans le même sens qu'initialement.

Les débords de toit (débords bois, corniches,) en couronnement d'immeuble sont conservés, ou restitués dans leurs formes et aspect de l'époque de construction. L'aspect des tuiles est similaire à l'existant ou avec une restauration de l'aspect d'origine.

Les verrières sont autorisées à condition d'être intégrées à la composition de l'ensemble et de faire l'objet d'un projet mettant en valeur l'édifice. Les fenêtres de toiture sont intégrées dans le plan de la toiture. La longueur sera positionnée dans le sens de la pente de la toiture. Elles doivent être le plus possible axées avec les fenêtres de façade. La couverture doit prédominer sur les ouvertures (dans le rapport plein/vide : le plein reste dominant), les crevées de toit (grands évidements) sont interdites d'une façon générale.

Toutefois sont autorisées des terrasses partielles dans les conditions suivantes :

- L'ouverture dans la toiture ne doit pas excéder 20% de l'emprise du corps du bâtiment,
- Les rives latérales, basses (égout) et hautes (faîtage) de toiture doivent être maintenues selon les règles suivantes :
  - o Entre la rive haute de toiture et l'ouverture de la terrasse, cote de 1,50 mètres minimum dans le plan de la toiture,
  - o Entre l'épaisseur de la corniche et la terrasse, 5 rangées de tuiles au minimum,
  - o Les rives de toit latérales doivent être maintenues avec au moins 3 rangs de tuiles depuis le pignon.
- Aucun élément, garde-corps en particulier ne doit être saillant par rapport au plan de la toiture dans laquelle a été aménagée la terrasse.

Les **bâtiments à usage agricole** ne sont pas soumis à ces règles. La volumétrie doit être simple. Ils doivent s'intégrer au mieux dans l'environnement.

Sont interdits :

- Le panachage des tuiles ;
- Les tuiles plates ;
- Le noir ;
- Les toits de chaumes.

## 5. Menuiseries

Les volets ou systèmes d'occultation doivent être identiques sur un même niveau et en harmonie avec la coloration de la façade. Les menuiseries doivent être cohérentes sur une même élévation.

Ils doivent respecter le nuancier suivant :

RAL 7016	RAL 7035	RAL 8007	RAL 3005	RAL 3009
RAL 7003	RAL 7005	RAL 7006	RAL 7010	RAL 7012
RAL 7033	RAL 7037	RAL 7039	RAL 8028	

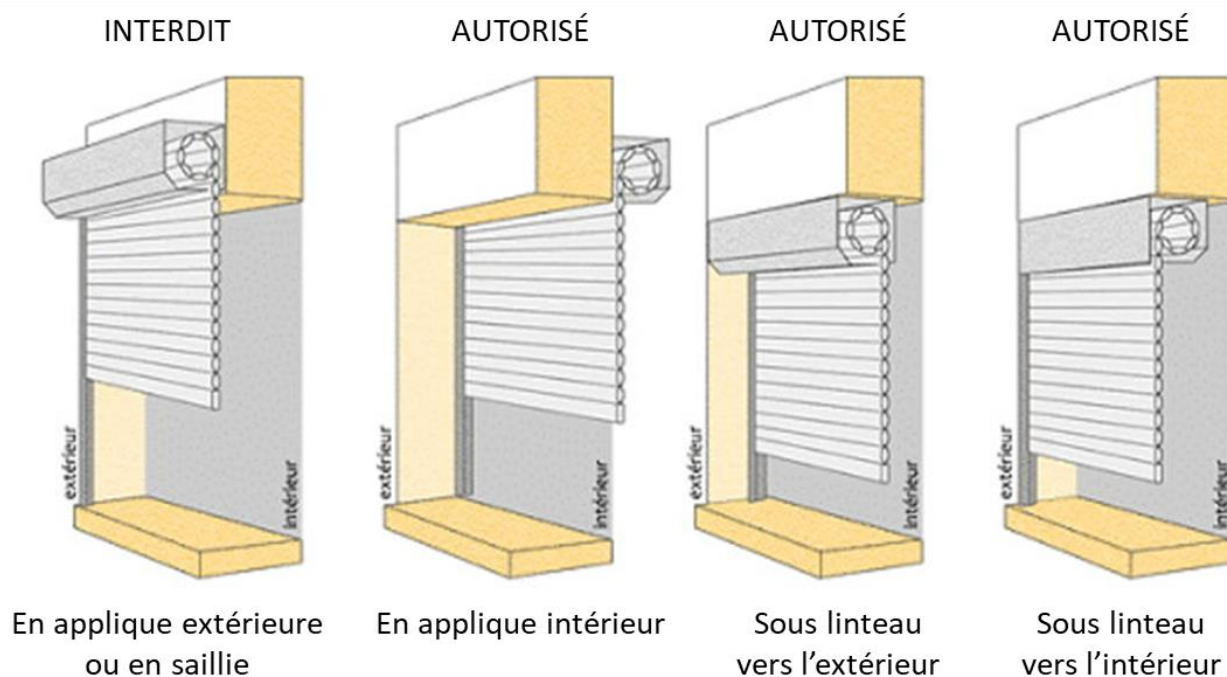
**Le blanc et le noir sont autorisés.**

Lorsque les menuiseries sont en bois, elles peuvent rester dans leur teinte naturelle.

En cas de **rénovation partielle**, lorsque les menuiseries existantes ne respectent pas les couleurs autorisées, il est possible de réutiliser la couleur existante.

Pour les **bâtiments traditionnels**, les menuiseries anciennes (portes, fenêtres, volets) doivent être conservées, restaurées. Si leur restauration n'est pas possible, les nouvelles menuiseries présenteront des caractéristiques identiques à celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect). Les ouvertures comportant des croisillons peuvent ne pas être conservées.

Les volets roulants dépassant en saillie sur la façade sont interdits. Le coffre doit être positionné en arrière-linteau.



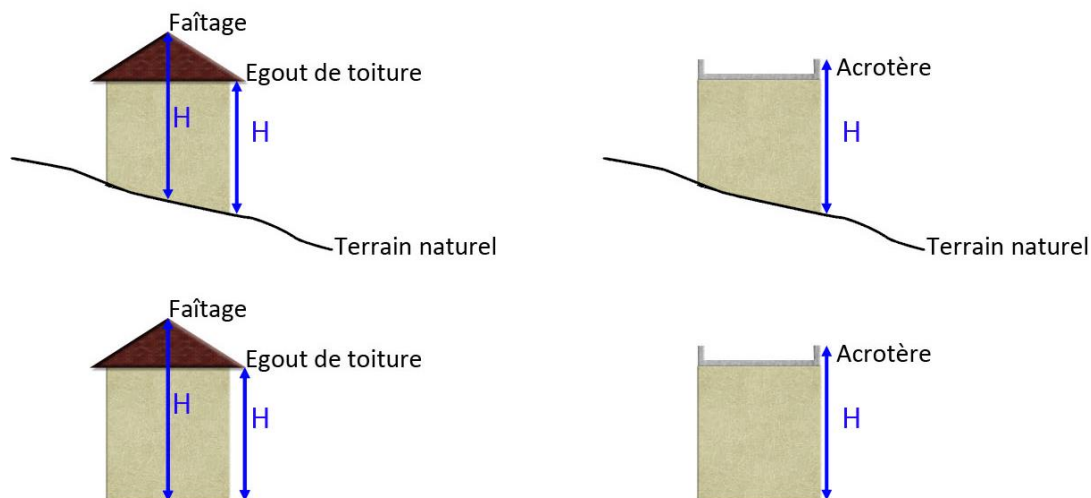
Dans le cadre de constructions avec des volets battants existants, ceux-ci peuvent être conservés.

Les brise-soleil orientables (BSO) sont autorisés.



## 6. Calcul de la hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'au faitage ou au point le plus haut de l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.



## 7. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures (excepté les clôtures agricoles) sont réglementées sur l'ensemble de la commune, en limite séparative et le long de l'espace public. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures seront constituées :

- D'un muret en maçonnerie enduit ou en pierres de taille apparentes dont la hauteur est limitée à 0,80 mètres ;
- D'un muret en maçonnerie enduit ou en pierres de taille apparentes dont la hauteur est limitée à 0,80 mètres, surmonté d'une grille en ferronnerie ;
- D'un muret en maçonnerie enduit ou en pierres de taille apparentes dont la hauteur est limitée à 0,80 mètres, surmonté de panneaux ajourés ou grillage (sans occultants) ;
- D'un muret en maçonnerie enduit ou en pierres de taille apparentes dont la hauteur est limitée à 0,80 mètres, surmonté de clôture rigide (sans occultant).
- D'une clôture rigide ou grillage (ajourés), de teinte foncée ou mate (gris, marron, vert) ;
- D'une haie doublée ou non d'un grillage discret à l'intérieur de la haie.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2,00 mètres.

Les murs pleins sont interdits.

**Autorisés :**

Muret



Muret surmonté d'une grille



Muret surmonté de panneaux ajourés



Clôture rigide ajourée

**Interdits :**

Muret surmonté d'un grillage plein



Muret surmonté d'un brise vue

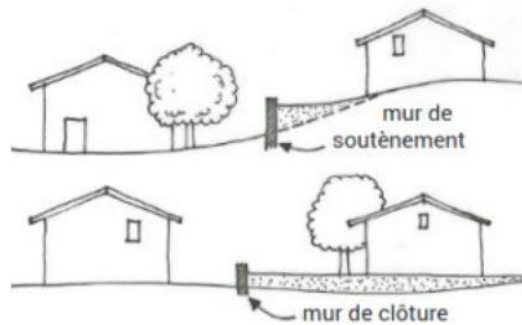


Muret surmonté de panneaux non ajourés





Les murs de soutènement ne sont pas concernés par la limitation de hauteur. La hauteur d'une clôture s'apprécie depuis le niveau du terrain supérieur.



Source : CAUE Gironde

Les haies devront être réalisées avec des essences locales ou adaptées aux évolutions pédo-climatiques. Aucune des essences ne représentera plus de 50 %.

Les résineux sont interdits. Les espèces invasives sont strictement interdites.

Sont interdits :

- Les associations de matériaux hétéroclites,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, enduit ciment gris...
- Tout type de pare-vue plaqué contre la clôture, sur les limites avec les voies et emprises publiques.

Les **murs et murets en pierre existants en bordure de voie ou espace public** ne doivent pas être démolis, ils ne doivent pas être surélevés ni abaissés. Leur réhabilitation devra respecter l'aspect, les matériaux et les couleurs des maçonneries traditionnelles. La création de nouveaux accès doit être limitée, ainsi que l'élargissement des accès existants possible. Dans ce cas ces nouveaux accès devront être traités avec des matériaux et couleurs traditionnels, ces percements doivent s'inscrire dans une cohérence d'ensemble par des matériaux homogènes. Il s'agira de privilégier le réemploi des pierres du mur existant et des matériaux locaux, des couleurs d'enduits ou de joints devront être dans les tons de pierre ou de terre locale.

Les portails et les piliers doivent être sobres.

Les dispositions relatives aux clôtures peuvent être adaptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour tenir compte de la nature des constructions ou pour des règles de sécurité publique.

## 8. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Pour les constructions à usage d'habitation, il est imposé :

- Pour les surfaces de terrain inférieures à 500 m<sup>2</sup>, 20% de surface perméable et 15% de surface de pleine terre ;
- Pour les surfaces de terrain comprises entre 500 et 1 000 m<sup>2</sup>, 30% de surface perméable et 20% de surface de pleine terre ;
- Pour les surfaces de terrain supérieures à 1 000 m<sup>2</sup>, 40% de surface perméable et 20% de surface de pleine terre.

*La pleine terre, comprend la surface des espaces verts en pleine terre, c'est-à-dire la terre végétale en lien direct avec les strates du sol naturel, sans aucun autre revêtement et sur une profondeur minimum de 0,80 mètre. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales, de type noue ou bassin de rétention, dans la mesure où ces ouvrages sont végétalisés. Les toitures terrasses ou les traitements par dalle engazonnées ne sont pas comptabilisées comme surface de pleine terre. Les végétaux utilisés doivent être composés d'essences variées adaptées aux évolutions pédo-climatiques.*

## 9. Installations liées aux énergies renouvelables

Les installations liées aux énergies renouvelables sont autorisées en toiture ou au sol. Le matériau doit être anti-réfléchissant et non éblouissant.

Lorsqu'elles sont installées en toiture, elles doivent être posées parallèlement à la pente du toit et être le moins perceptible possible depuis l'espace public. Elles sont préférablement intégrées dans la toiture. Une légère surimposition est autorisée sous réserve de respecter l'harmonie architecturale du bâtiment.

Lorsqu'elles sont installées au sol, elles doivent :

- Être le moins visible possible depuis l'espace public ;
- Faire l'objet de mesures de protection (par exemple, une clôture) afin de ne pas être accessibles.

## 10. Cheminement doux

Toute construction ou installation, dont l'édification des clôtures qui a pour conséquence de fermer ou de rendre impraticable les cheminements identifiés au règlement graphique est interdite ;

Si le cheminement devait être interrompu pour des raisons techniques ou de desserte agricole, un itinéraire de remplacement devra obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité dans les mêmes configurations.

## 11. Cônes de vue

L'implantation, la hauteur, la configuration et la disposition des constructions permettront de préserver les cônes de vue identifiés.

## 12. Divers

Les pompes à chaleur et autres ouvrages techniques de ce type doivent être implantés sur les espaces privatifs intérieurs ou les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, s'ils sont disposés sur la façade donnant sur l'espace public, ils doivent être intégrés à la façade et non saillants sur la façade visible de l'espace public. Ils seront masqués par un dispositif architectural. S'ils sont posés sur des toitures-terrasses, ils devront être masqués par des éléments d'architecture.

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf si elles sont situées dans un coffrage enduit comme la façade.

Les supports de coffrets des réseaux, boîtes aux lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés au dispositif de clôture ou encastrés dans la façade.

Les boîtes aux lettres sont soumises à la législation en vigueur imposée par le service postal (demande préalable pour création, au service de distribution).

# DG 12 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 1. Desserte par les voies publiques ou privées

### 1.1. Dispositions concernant les accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours et, si nécessaire, de collecte des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En cas de division parcellaire, un seul point d'accès groupé est imposé, sauf impossibilité technique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique

### 1.2. Dispositions concernant la voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle de desserte doit être réalisée avec une emprise minimale de 5,00 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

La localisation des espaces de stockage des ordures ménagères doit être prévue en accord avec le gestionnaire.

## **2. Desserte par les réseaux**

### **2.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En zones A et N, à défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits, pompage, captage, forage,... peut être admise dans le cadre de la réglementation en vigueur.

### **2.2. Assainissement des eaux usées**

Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

En l'absence de réseau public d'égouts, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations du schéma d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Dans tous les cas, le raccordement aux réseaux d'eaux usées devra respecter le règlement d'assainissement lorsqu'il sera en vigueur.

### **2.3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

Les eaux pluviales doivent être résorbées in situ dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants, travaux structurants d'infrastructures routières ou ferroviaires, aires de stationnement, ...), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de stockage des eaux pluviales, ou en priorité par un système d'infiltration des eaux sur la parcelle pour une pluie d'occurrence trentennale.

### **2.4. Préservation de la ressource en eau**

Un dispositif de récupération d'eau de pluie est obligatoire pour les nouvelles constructions de plus de 50 m<sup>2</sup>, annexe ou extension comprises (sauf constructions agricoles). Son volume sera, au minimum de 5 m<sup>3</sup>.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

### **2.5. Électricité, télécommunications et autres réseaux câblés :**

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Dans tous les cas, ils seront établis en souterrain en partie privative dans les opérations d'ensemble et resteront à la charge de l'aménageur.

### **2.6. Réseaux divers**

Toute construction ou installation doit prévoir l'enfouissement des réseaux secs de la parcelle au point de raccordement avec le réseau existant sur le domaine public.









### **2.7. Numérique**

Les nouvelles constructions doivent être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

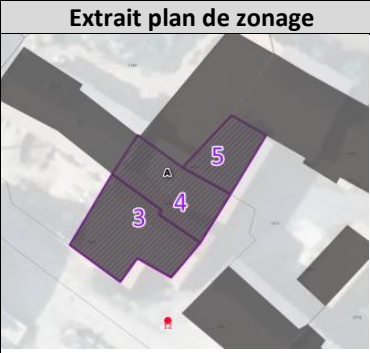



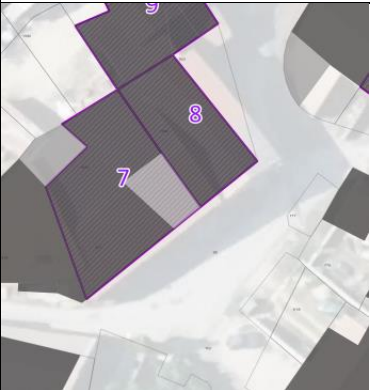

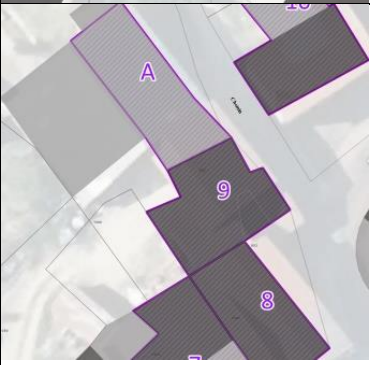



**DG 13 – LISTE DES BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE**

L'article L. 151-11 du code de l'urbanisme stipule que : « I.- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

**1. Changements de destination pour des logements**



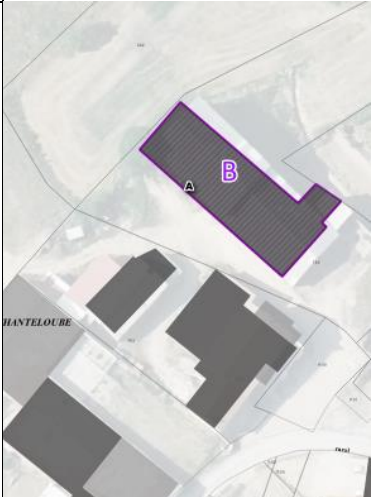

N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
1	Secteur : Chomont Parcelle : R 643 ; Petite Rue		
2	Secteur : Chomont Parcelle : R 648 ; Petite Rue		
3	Secteur : Chanteloube Parcelle : C 1069 ; Rue du Bachat		
4	Secteur : Chanteloube Parcelle : C 1070 ; Rue du Bachat		





N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
5	Secteur : Chanteloube Parcelle : C 1074 ; Rue du Bachat		
6	Secteur : Chanteloube Parcelle : C 746 ; Rue du Bachat		
7	Secteur : Chanteloube Parcelle : C 1087 ; Montée du four		
9	Secteur : Chanteloube Parcelle : C 1088 ; Descente de cuite		
10	Secteur : Chanteloube Parcelle : C 744 ; Descente de cuite		

N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
11	Secteur : Chanteloube Parcelle : C 773 ; Rue du Coq		



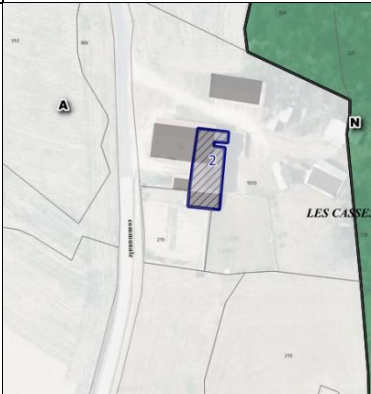

## 2. Changement de destination pour des activités économiques

N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
A	Secteur : Chanteloube Parcelle : C 1088 ; Descente de cuite		
B	Secteur : Chanteloube Parcelle : C 782 Montée du four		



N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
C	Secteur : Chanteloube Parcelle : C 808 Montée du four		

### 3. Changement de destination pour extension de l'existant

N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
1	Secteur : Chazelet Parcelles : B280 et B0281 Chemin des Gravillons		
2	Secteur : Chanteloube Parcelles : R 1610 Rue des Casses		

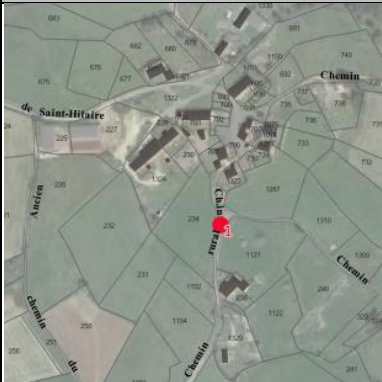





**DG 14 – LISTE DES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE À PRÉSERVER**

En référence à l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

Tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments sont soumis déclaration préalable.









En cas de souhait de démolition, un permis de démolir est exigé. Il pourra être refusé au regard du caractère patrimonial.

Dans le cadre des travaux d'aménagement, de réhabilitation portant sur ces éléments identifiés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect des matériaux, des couleurs et de l'architecture d'origine.

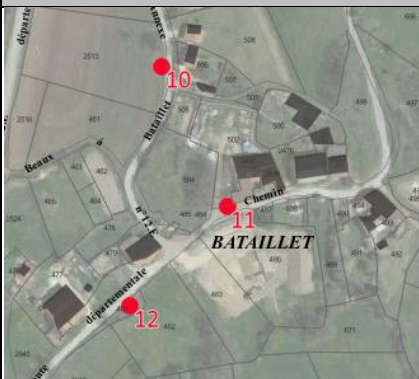

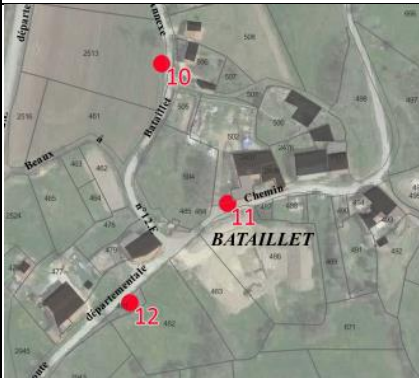

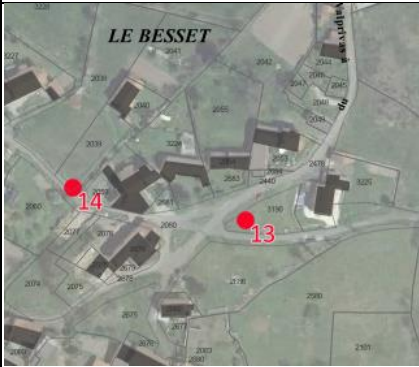

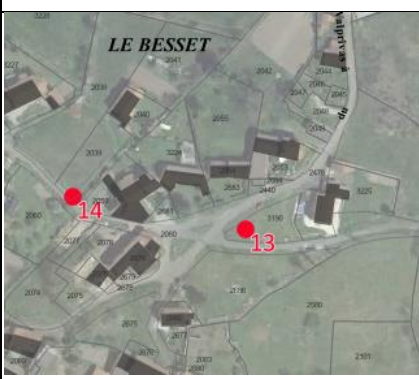

	Type de patrimoine et localisation	Extrait plan de zonage	Photo
1	Le Bouchet  Rue des Chaneaux		
2	Calvaire  Chazelet Rue du Tilleul		
3	Puits  Chazelet Rue des puits		













	Type de patrimoine et localisation	Extrait plan de zonage	Photo
4	Calvaire  RD 12 au croisement entre Chazelet et Bataillet		
5	Four à pain  Lavaltaillet		
6	Calvaire  Lavaltaillet		









	Type de patrimoine et localisation	Extrait plan de zonage	Photo
7	Maison de la Béate Lavaltaillet		
8	Lavoir Lavaltaillet		
9	Vestiges romains Lavaltaillet		
10	Puits Bataillet		









	Type de patrimoine et localisation	Extrait plan de zonage	Photo
11	Bachat  Bataillet		
12	Calvaire  Bataillet		
13	Calvaire  Le Besset		
14	Bachat  Le Besset		









	Type de patrimoine et localisation	Extrait plan de zonage	Photo
15	Le Besset		
16	Puits Le Besset		
17	Calvaire Le Besset		
18	Bachat Le Besset		
19	Calvaire		











	Type de patrimoine et localisation	Extrait plan de zonage	Photo
20	Puits  Chanteloube		
21	Cloche – mur - puits  Chanteloube		
22	Croix  Chanteloube		
23	Calvaire  Grande Rue		

	Type de patrimoine et localisation	Extrait plan de zonage	Photo
24	Puits  Chanteloube		
25	Bachat  Chanteloube		
26	Puits  Route de Chomont		
27	Puits  Chomont		





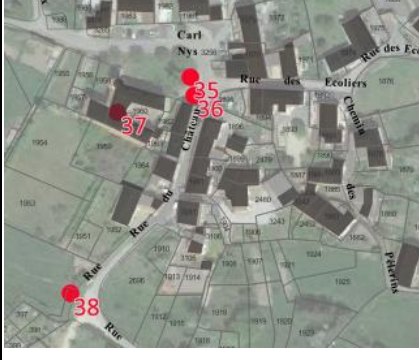









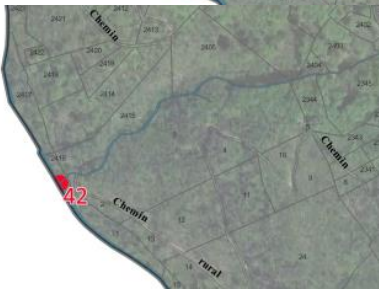

	Type de patrimoine et localisation	Extrait plan de zonage	Photo
28	Puits Chomont		
29	Travail à ferrer Chomont		
30	Puits Le bourg		
31	Lavoir Le bourg		



	Type de patrimoine et localisation	Extrait plan de zonage	Photo
32	Bascule  Le bourg		
33	Calvaire  Le Bourg		
34	Calvaire  Le bourg		
35	Calvaire  Le bourg		



	Type de patrimoine et localisation	Extrait plan de zonage	Photo
36	Puits  Le bourg		
37	Château  Le bourg		
38	Lavoir  Le bourg		
39	Trois croix		

	Type de patrimoine et localisation	Extrait plan de zonage	Photo
40	Lavoir  Le bourg		
41	Passerelle  Les Côtes		
42	Passerelle		

## **TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

# RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

## CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UA correspond au tissu urbain le plus ancien du bourg de Valprivas. Sa vocation principale est l'habitation, mais elle reste ouverte aux activités d'accompagnement (commerces, bureaux) et aux activités artisanales non nuisantes. L'implantation du bâti doit respecter l'ordonnancement traditionnel.

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### ARTICLE UA 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	AUTORISEE	AUTORISE SOUS CONDITIONS	INTERDIT
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitations agricoles			X
	Exploitations forestières			X
<b>Habitation</b>	Logement	X		
	Hébergement	X		
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activité de services avec accueil d'une clientèle	X		
	Hôtel	X		
	Autre hébergement touristique	X		
	Cinéma			X
<b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipement sportif	X		
	Lieu de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

*Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.*

#### 1. Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

Pour les sous-destinations « **Industrie** » et « **entrepôt** », les aménagements sont uniquement autorisés dans le bâti existant et à condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec l'habitat (olfactive, sonore, engendrant des circulations importantes, ...). Ainsi, aucune extension ne peut être autorisée pour ces activités.

Les rez-de-chaussée des « **commerces à préserver** » identifiés au règlement graphique ne peuvent pas changer de destination.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont autorisées uniquement lorsqu'elles sont soumises à déclaration.

Les affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.*

## **2. Usage, affectation des sols et types d'activité interdits :**

- Les campings et parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes excepté ceux intégrés au sein d'un bâtiment ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 1 mois, des caravanes isolées...
- Les ICPE soumises à autorisation.

## **ARTICLE UA 1.2 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non règlementé.

# **SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

## **ARTICLE UA 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

L'implantation des constructions doit tenir compte de la topographie et favoriser une bonne exposition solaire permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l'économie d'énergie.

### **1. Implantation des constructions**

**Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique existantes ou projetées**, les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement ;
- Soit en retrait d'au moins 3,00 mètres.

**Le long des limites séparatives**, les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait d'au moins 2,00 mètres.

Les piscines doivent s'implanter en retrait d'au moins 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

### **Dans toute la zone :**

- Les aménagements et extensions de constructions existantes ne respectant pas les règles, sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver la situation de non-conformité.
- Les dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.

### **2. Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 12,00 mètres au faîtage ;
- 7,00 mètres à l'acrotère.



La hauteur des extensions ne dépassera pas la hauteur de la construction existante.

La hauteur maximale des annexes est limitée à :

- 5 mètres au faîtage pour les constructions couvertes d'une toiture en pente,
- 4 mètres à l'acrotère pour les constructions couvertes d'une toiture terrasse.

**Dans toute la zone :**

- Lorsque par son gabarit, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur le gabarit.
- Les dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.

## **ARTICLE UA 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

**Se reporter à la Disposition Générale 11.**

## **ARTICLE UA 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :**

**Se reporter à la Disposition Générale 11, point 8.**

### **2. Prescriptions concernant les espaces de jardin à préserver :**

Les espaces verts et jardins identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés. Seules les annexes et les extensions des habitations existantes sur le tènement sont autorisées.

Les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité, sanitaire ou de restauration écologique.

### **3. Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques**

**Se reporter à la Disposition Générale 10.**

## **ARTICLE UA 2.4 - STATIONNEMENT**

Pour toute nouvelle construction, le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Il est exigé au minimum **deux places de stationnement par logement** pour les constructions neuves.

Pour les réhabilitations des constructions existantes avec création de logement il est exigé 1 place de stationnement au minimum par logement créé.

Pour le stationnement vélo, les règles s'appliquent selon la législation en vigueur.

## **SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

**Se reporter à la disposition générale n°12.**

# RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

## CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UB correspond à un tissu urbain multifonctionnel à dominante d'habitat pavillonnaire. Une mixité fonctionnelle limitée est autorisée mais elle ne doit pas impacter la dynamique du centre plus ancien.

Dans les secteurs concernés, les constructions et occupations du sol devront respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### ARTICLE UB 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	AUTORISEE	AUTORISE SOUS CONDITIONS	INTERDIT
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitations agricoles			X
	Exploitations forestières			X
<b>Habitation</b>	Logement	X		
	Hébergement	X		
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activité de services avec accueil d'une clientèle	X		
	Hôtel	X		
	Autre hébergement touristique	X		
	Cinéma			X
<b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipement sportif	X		
	Lieu de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie		X	
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

*Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.*

### 1. Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

Pour la sous-destination « **Industrie** », les aménagements sont uniquement autorisés dans le bâti existant et à condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec l'habitat (olfactive, sonore, engendrant des circulations importantes, ...). Ainsi, aucune nouvelle construction ou extension ne peut être autorisée pour ces activités.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont autorisées uniquement lorsqu'elles sont soumises à déclaration.

Les affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.*

### 2. Usage, affectation des sols et types d'activité interdits :

- Les campings et parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes excepté ceux intégrés au sein d'un bâtiment ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 1 mois, des caravanes isolées...
- Les ICPE soumises à autorisation.

## ARTICLE UB 1.2 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

## SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### ARTICLE UB 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions doit tenir compte de la topographie et favoriser une bonne exposition solaire permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l'économie d'énergie.

#### 1. Implantation des constructions

##### **Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique existantes ou projetées**

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 3 mètres.

##### **Le long des limites séparatives, les constructions doivent s'implanter :**

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait d'au moins 3,00 mètres.

Les piscines doivent s'implanter en retrait d'au moins 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

##### **Dans toute la zone :**

- Les aménagements et extensions de constructions existantes ne respectant pas les règles, sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver la situation de non-conformité.
- Les dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.

#### 2. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 9,00 mètres au faîtage ;
- 7,00 mètres à l'acrotère.



La hauteur des extensions ne dépassera pas la hauteur de la construction existante.

La hauteur maximale des annexes est limitée à :

- 5 mètres au faîtage pour les constructions couvertes d'une toiture en pente,
- 4 mètres à l'acrotère pour les constructions couvertes d'une toiture terrasse.

**Dans toute la zone :**

- Lorsque par son gabarit, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur le gabarit.
- Les dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.

## **ARTICLE UB 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

**Se reporter à la Disposition Générale 11**

## **ARTICLE UB 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :**

**Se reporter à la Disposition Générale 11, point 8.**

### **2. Prescriptions concernant les espaces de jardin à préserver :**

Les espaces verts et jardins identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés. Seules les annexes et les extensions des habitations existantes sur le tènement sont autorisées.

Les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité, sanitaire ou de restauration écologique.

### **3. Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques**

**Se reporter à la Disposition Générale 10**

## **ARTICLE UB 2.4 - STATIONNEMENT**

Pour toute nouvelle construction, le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Il est exigé au minimum **trois places de stationnement par logement** pour les constructions neuves.

Pour le stationnement vélo, les règles s'appliquent selon la législation en vigueur.

## **SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

Se reporter à la disposition générale n°12.



## **TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

---



# RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AU

## CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AU correspond à une zone à urbaniser destinée à l'accueil d'habitat.

Dans les secteurs concernés, les constructions et occupations du sol devront respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### ARTICLE 1AU 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	AUTORISEE	AUTORISE SOUS CONDITIONS	INTERDIT
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitations agricoles			X
	Exploitations forestières			X
<b>Habitation</b>	Logement	X		
	Hébergement			X
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activité de services avec accueil d'une clientèle			X
	Hôtel			X
	Autre hébergement touristique			X
	Cinéma			X
<b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipement sportif			X
	Lieu de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

*Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.*

**1. Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :**

Les affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.*

**2. Usage, affectation des sols et types d'activité interdits :**

- Les campings et parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes excepté ceux intégrés au sein d'un bâtiment ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 1 mois, des caravanes isolées...
- Les ICPE

**ARTICLE 1AU 1.2 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Sans objet.

**SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE****ARTICLE 1AU 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

L'implantation des constructions doit tenir compte de la topographie et favoriser une bonne exposition solaire permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l'économie d'énergie.

**1. Implantation des constructions****Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique existantes ou projetées**

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 3 mètres.

**Le long des limites séparatives, les constructions doivent s'implanter :**

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait d'au moins 3,00 mètres.

Les piscines doivent s'implanter en retrait d'au moins 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

**Dans toute la zone :**

- Les aménagements et extensions de constructions existantes ne respectant pas les règles, sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver la situation de non-conformité.
- Les dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.

**2. Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 9,00 mètres au faîtage ;
- 7,00 mètres à l'acrotère.

La hauteur des extensions ne dépassera pas la hauteur de la construction existante.

La hauteur maximale des annexes est limitée à :

- 5 mètres au faîtage pour les constructions couvertes d'une toiture en pente,
- 4 mètres à l'acrotère pour les constructions couvertes d'une toiture terrasse.

**Dans toute la zone :**

- Lorsque par son gabarit, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur le gabarit.
- Les dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.

**ARTICLE 1AU 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

**Se reporter à la Disposition Générale 11**

**ARTICLE 1AU 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS****1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :**

**Se reporter à la Disposition Générale 11, point 8.**

**ARTICLE 1AU 2.4 - STATIONNEMENT**

Pour toute nouvelle construction, le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Il est exigé au minimum **trois places de stationnement par logement** pour les constructions neuves.

Pour le stationnement vélo, les règles s'appliquent selon la législation en vigueur.

<b>SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX</b>
---

Se reporter à la disposition générale n°12.



## **TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

---

# RÈGLEMENT DE LA ZONE A

## CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone A est une zone agricole. Elle est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, afin de permettre à l'agriculture de se développer sans contrainte.

Elle comporte deux secteurs :

- Un secteur Ax permettant l'accueil de constructions agricoles ;
- Un secteur At à vocation touristique.

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### ARTICLE A 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

En zone A :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	AUTORISEE	AUTORISE SOUS CONDITIONS	INTERDIT
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières			X
<b>Habitation</b>	Logement		X	
	Hébergement			X
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activité de services avec accueil d'une clientèle			X
	Hôtel			X
	Autre hébergement touristique			X
	Cinéma			X
<b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipement sportif			X
	Lieu de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie		X	
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

*Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.*

**En secteur Ax :**

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	AUTORISEE	AUTORISE SOUS CONDITIONS	INTERDIT
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières	X		
<b>Habitation</b>	Logement			X
	Hébergement			X
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activité de services avec accueil d'une clientèle			X
	Hôtel			X
	Autre hébergement touristique			X
	Cinéma			X
<b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipement sportif			X
	Lieu de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

**En secteur At :**

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	AUTORISEE	AUTORISE SOUS CONDITIONS	INTERDIT
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitations agricoles			X
	Exploitations forestières			X
<b>Habitation</b>	Logement			X
	Hébergement			X
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activité de services avec accueil d'une clientèle			X
	Hôtel			X
	Autre hébergement touristique			X
	Cinéma			X
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X



<b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipement sportif			X
	Lieu de culte			X
	Autres équipements recevant du public		X	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

*Les constructions agricoles comprennent les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole. Cela comprend la maison d'habitation de l'agriculteur, si celle-ci est nécessaire à l'exploitation agricole.*

#### **1. Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :**

Sont soumis à condition particulière :

- Sous-destination des « **exploitations agricoles** » :

- Le logement de type local accessoire et nécessaire à une exploitation agricole existante est autorisé sous condition d'être lié à un bâtiment technique agricole, et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors constructions annexes et piscine, avec 2 logements maximum par exploitation et situé à proximité d'un bâtiment agricole (100 mètres maximum).
- Les activités de diversification touristique liées à une exploitation agricole existante sont autorisées à condition d'être réalisées par aménagement et/ou changement de destination d'un bâtiment existant.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.

- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.

- Sous-destination « **logements** » : pour les habitations existantes (dans la zone agricole ou une zone mitoyenne), disposant d'une surface de plancher supérieure ou égale à 45 m<sup>2</sup> sont autorisés :

- L'aménagement de l'existant, sans changement de destination ;
- L'extension limitée (correspondant à environ 30%) de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension) ;
- Pour leurs locaux accessoires de type constructions annexes, hors piscine : maximum de 2 constructions annexes dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol chacune sur l'unité foncière à condition d'être en lien avec une habitation existante dans la zone agricole ou une zone mitoyenne ;
- Les piscines (une par habitation existante) à condition qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 20 mètres de l'habitation ;
- Les extensions d'agrément (véranda, ombrière bioclimatique, verrière, auvent...) ne sont pas soumises à la règle ci-dessus. La surface de plancher est limitée à 30 m<sup>2</sup>.

- Les sous-destinations « **logement** », « **artisanat et commerce de détail** », « **industrie** », à condition d'être réalisés par changements de destination dans le volume existant des bâtiments identifiés au plan de zonage, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

**En secteur Ax :**

Les constructions sont autorisées lorsqu'elles sont liées à l'activité agricole.

**En secteur At :**

La sous-destination « **Autres équipements recevant du public** » est autorisée uniquement pour réaliser des extensions de l'existant, dans la limite de 50 m<sup>2</sup>.

**Dans toute la zone :**

Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements ou nécessaire à l'activité agricole, de type retenue collinaire.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et des paysages.

Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques sont possibles.

**2. Usage, affectation des sols et type d'activités interdits :**

- Les dépôts de matériaux autres que ceux nécessaires à l'activité agricole ;
- Le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 1 mois, des caravanes isolées...
- L'exploitation de carrières.

**ARTICLE A 1.2 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non règlementé.

**SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE****ARTICLE A 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

L'implantation des constructions doit tenir compte de la topographie et favoriser une bonne exposition solaire permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l'économie d'énergie.

**1. Implantation des constructions****Dans la zone A, le secteur Ax et le secteur At :****Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique existantes ou projetées**

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait d'au moins 3,00 mètres.

**Implantation des constructions le long des limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative

- Soit en retrait d'au moins 3,00 mètres.

Les piscines doivent s'implanter en retrait d'au moins 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

**Dans toute la zone :**

- Les aménagements et extensions de constructions existantes ne respectant pas les règles, sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver la situation de non-conformité.
- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission et aux équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement de la zone.

**2. Hauteur des constructions**

La hauteur des **bâtiments agricoles** est limitée à 15 mètres au faitage.

**Pour les constructions à usage d'habitation :**

La hauteur maximale est limitée à :

- 9,00 mètres au faitage ;
- 7,00 mètres à l'acrotère.

La hauteur des extensions ne dépassera pas la hauteur de la construction existante.

La hauteur maximale des annexes est limitée à :

- 5 mètres au faitage pour les constructions couvertes d'une toiture en pente,
- 4 mètres à l'acrotère pour les constructions couvertes d'une toiture terrasse.

**En secteur Ax :**

La hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 15 mètres au faitage.

**En secteur At :**

La hauteur des extensions ne dépassera pas la hauteur de la construction existante.

**Dans toute la zone :**

- Lorsque par son gabarit, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur le gabarit.
- Les dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.

**ARTICLE A 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Se reporter à la Disposition Générale 11

**ARTICLE A 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :**

Se reporter à la Disposition Générale 11, point 8.

**2. Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques**

Se reporter à la Disposition Générale 10



**ARTICLE A 2.4 - STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

**Pour les constructions à usage d'habitation :**

Il est exigé au minimum **deux places de stationnement par logement**.

Pour le stationnement vélo, les règles s'appliquent selon la législation en vigueur.

**SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

Se reporter à la disposition générale n°12.

## **TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

---

# RÈGLEMENT DE LA ZONE N

## CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle et forestière. Elle est à protéger en raison de la qualité des sites, milieux, espaces naturels et des paysages.

Elle comporte trois secteurs :

- Un secteur Nc permettant l'accueil d'une cabane de chasse ;
- Un secteur Nt à vocation touristique ;
- Un secteur Ne permettant la construction et l'aménagement d'équipements publics.

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### ARTICLE N 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Dans la zone N :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	AUTORISEE	AUTORISE SOUS CONDITIONS	INTERDIT
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitations agricoles			X
	Exploitations forestières			X
<b>Habitation</b>	Logement			X
	Hébergement			X
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activité de services avec accueil d'une clientèle			X
	Hôtel			X
	Autre hébergement touristique			X
	Cinéma			X
<b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipement sportif			X
	Lieu de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

*Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.*

**Dans le secteur Nc :**

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	AUTORISEE	AUTORISE SOUS CONDITIONS	INTERDIT
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitations agricoles			X
	Exploitations forestières			X
<b>Habitation</b>	Logement			X
	Hébergement			X
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activité de services avec accueil d'une clientèle			X
	Hôtel			X
	Autre hébergement touristique			X
	Cinéma			X
<b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipement sportif			X
	Lieu de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

**Dans le secteur Nt :**

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	AUTORISEE	AUTORISE SOUS CONDITIONS	INTERDIT
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitations agricoles			X
	Exploitations forestières			X
<b>Habitation</b>	Logement			X
	Hébergement			X
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activité de services avec accueil d'une clientèle	X		
	Hôtel			X
	Autre hébergement touristique			X
	Cinéma			X
<b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		



	Établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipement sportif			X
	Lieu de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

**Dans le secteur Ne :**

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	AUTORISEE	AUTORISE SOUS CONDITIONS	INTERDIT
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitations agricoles			X
	Exploitations forestières			X
<b>Habitation</b>	Logement			X
	Hébergement			X
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activité de services avec accueil d'une clientèle			X
	Hôtel			X
	Autre hébergement touristique			X
	Cinéma			X
<b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipement sportif			X
	Lieu de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

## **1. Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :**

Sont soumis à condition particulière :

- Sous-destination « **logements** » : pour les habitations existantes (dans la zone agricole ou une zone mitoyenne), disposant d'une surface de plancher supérieure ou égale à 45 m<sup>2</sup> sont autorisés :
  - L'aménagement de l'existant, sans changement de destination.
  - L'extension limitée (correspondant à environ 30%) de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension).
  - Pour leurs locaux accessoires de type constructions annexes , hors piscine : maximum de 2 constructions annexes dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher chacune sur l'unité foncière à condition d'être en lien avec une habitation existante dans la zone naturelle ou une zone mitoyenne.
  - Les piscines (une par habitation existante) à condition qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 20 mètres de l'habitation.
  - Les extensions d'agrément (véranda, ombrière bioclimatique, verrière, auvent...) ne sont pas soumises à la règle ci-dessus. La surface de plancher est limitée à 30 m<sup>2</sup>.
  - Pour leurs locaux accessoires de type piscine : une piscine par unité foncière, ainsi que sa margelle et sa couverture à condition d'être en lien avec une habitation existante dans la zone naturelle ou une zone mitoyenne.

### **En secteur Nc :**

Une seule construction dont la surface ne dépassera pas 80 m<sup>2</sup> est autorisée.

### **En secteur Nt :**

Une seule construction dont la surface ne dépassera pas 250 m<sup>2</sup> est autorisée.

Cette construction pourra faire l'objet d'une extension dans la limite de 10% de l'existant.

### **En secteur Ne :**

Une seule construction dont la surface ne dépassera pas 450 m<sup>2</sup> est autorisée.

Cette construction pourra faire l'objet d'une extension dans la limite de 10% de l'existant.

### **Dans la zone N et les secteurs Nc, Nt et Ne :**

Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements ou nécessaire à l'activité agricole, de type retenue collinaire.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et des paysages.

Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques sont possibles.

## **2. Usage, affectation des sols et type d'activités interdits :**

- Les dépôts de matériaux ;
- Le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping ;
- L'exploitation de carrières ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 1 mois, des caravanes isolées...

## **ARTICLE N 1.2 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non règlementé.

**SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE****ARTICLE N 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

L'implantation des constructions doit tenir compte de la topographie et favoriser une bonne exposition solaire permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l'économie d'énergie.

**1. Implantation des constructions****Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique existantes ou projetées**

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 3 mètres.

**Le long des limites séparatives, les constructions doivent s'implanter :**

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait d'au moins 3,00 mètres.

Les piscines doivent s'implanter en retrait d'au moins 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

**Dans toute la zone :**

- Les aménagements et extensions de constructions existantes ne respectant pas les règles, sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver la situation de non-conformité.
- Les dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.

**2. Hauteur des constructions****Pour les constructions à usage d'habitation :**

La hauteur maximale est limitée à :

- 9,00 mètres au faîtage ;
- 7,00 mètres à l'acrotère.

La hauteur des extensions ne dépassera pas la hauteur de la construction existante.

La hauteur maximale des annexes est limitée à :

- 5 mètres au faîtage pour les constructions couvertes d'une toiture en pente,
- 4 mètres à l'acrotère pour les constructions couvertes d'une toiture terrasse.

**En secteur Nc et en secteur Nt :**

La hauteur des bâtiments est limitée à 5 mètres au faîtage.

**En secteur Ne :**

La hauteur des bâtiments est limitée à 7 mètres au faîtage.

**Dans toute la zone :**

- Lorsque par son gabarit, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur le gabarit.
- Les dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.

**ARTICLE N 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Se reporter à la Disposition Générale 11.

**ARTICLE N 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS****1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :**

Se reporter à la Disposition Générale 11, point 8.

**2. Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques**

Se reporter à la Disposition Générale 10

**ARTICLE N 2.4 - STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

**Pour les constructions à usage d'habitation :**

Il est exigé au minimum **deux places de stationnement par logement**.

Pour le stationnement vélo, les règles s'appliquent selon la législation en vigueur.

**SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

Se reporter à la disposition générale n°12.