



MAIRIE  
DE  
BALSIEGES  
48000  
LOZERE



# Plan Local d'Urbanisme



Commune de BALSIEGES

Pièce n°3: ***Règlement***

## Table des matières

<b>DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>3</b>
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL.....	4
ARTICLE 2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	4
ARTICLE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	5
ARTICLE 4- ADAPTATIONS MINEURES .....	8
ARTICLE 5 - RAPPELS REGLEMENTAIRES.....	8
ARTICLE 6- EQUIPEMENTS PUBLICS ET OUVRAGES TECHNIQUES.....	9
ARTICLE 7 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	10
ARTICLE 8 - PRISE EN COMPTE DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE.....	10
ARTICLE 9 - PRESERVATION DES CHIROPTERES .....	11
ARTICLE 9 - RESPECT DE LA REGLEMENTATION THERMIQUE EN VIGUEUR.....	11
ARTICLE 10 - GESTION DES NUISANCES SONORES LIEES AUX INFRASTRUCTURES.....	11
ARTICLE 11 - LES RISQUES NATURELS.....	11
ARTICLE 12 - ESSENCES LOCALES .....	12
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>13</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	14
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	22
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT .....	29
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.....	33
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF.....	39
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>42</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUO:.....	43
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUF .....	51
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>53</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES AU ZONE A:.....	54
DISPOSITIONS APPLICABLES AU ZONE AA:.....	60
DISPOSITIONS APPLICABLES AU ZONE AL: .....	64
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>67</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N :.....	68
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL: .....	70
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NT .....	78

# **TITRE 1**

## **Dispositions Générales**

## **Article 1 - Champ d'application territorial**

Le présent règlement a vocation à s'appliquer à l'ensemble du territoire de la commune de Balsièges, en vertu de l'article L123-1, alinéa 4 du Code de l'Urbanisme.

Il concerne toutes les utilisations et occupations du sol communal, qu'elles soient soumises ou non à décision.

## **Article 2- Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols**

I - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur ainsi qu'aux dispositions du Titre Ier du Livre Ier du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, demeurent applicables les dispositions des articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme.

II - Sont notamment applicables sur le territoire communal de Balsièges:

- ☒ Les conditions générales d'utilisation du sol édictées par les articles L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme.
- ☒ Les dispositions des articles L145-1 à L145-9 du Code de l'Urbanisme, issus de la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne.
- ☒ Les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne, approuvé le 6 juin 1996, et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Lot Amont (en cours d'élaboration).
- ☒ Les dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages, modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 portant diverses dispositions en matière d'urbanisme et de construction.
- ☒ Les périmètres spéciaux visés à l'article R123-13 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'utilisation et l'occupation des sols et qui sont rapportés, à titre informatif, sur les documents graphiques.
- ☒ Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées ou à venir, en application de législations particulières et qui sont mentionnées dans les annexes du plan local d'urbanisme.
- ☒ Les zones interdites au stationnement des caravanes et à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des articles R443-9 et R443-9-1 du Code de l'Urbanisme.
- ☒ Les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.
- ☒ Les dispositions du Titre Ier du Livre V du Code de l'Environnement relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

### Article 3- Division du territoire en zones

I - Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en **zones urbaines** (zones U), en **zones à urbaniser** (zones AU), en **zones agricoles** (zones A) et en **zones naturelles et forestières** (zones N), dont la délimitation figure aux documents graphiques annexés au présent règlement.

#### 1- Les zones urbaines

Elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés de la commune et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles se déclinent en 4 types de zones : Ua,Ub,Ut, Uf différenciées selon leur vocation.

☒ **La zone Ua** correspond au centre historique de la commune dans lequel le bâti, ancien, est assez dense et serré. Elle a vocation principale d'habitat mais reçoit également les activités nécessaires à la vie sociale (commerces, services et équipements publics). Elle est repérée aux documents graphiques par l'indicatif Ua.

☒ **La zone Ub** correspond aux zones urbaines périphériques à densité moyenne, au maillage urbain et parcellaire plus lâche, qui correspond aux extensions plus récentes. Elle est destinée à recevoir principalement de l'habitat mais admet également les activités nécessaires à la vie sociale. Elle est repérée aux documents graphiques par l'indicatif Ub.

☒ **La zone Ux** correspond à une zone réservée à l'implantation des activités artisanales, de commerces, de services et d'activités industrielles non polluantes.

Elle est repérée aux documents graphiques par l'indicatif Ux.

☒ **La zone Ut** correspond à une zone sur laquelle sont implantés les principaux équipements collectifs d'intérêt général à caractère sportif, touristique et de loisirs pouvant être intégrés dans le tissu urbain.

Elle est repérée aux documents graphiques par l'indicatif Ut.

☒ **La zone Uf** correspond au domaine public ferroviaire (voie ferrée et dépendances). Elle est repérée aux documents graphiques par l'indicatif Uf.

#### 2- Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser correspondent aux secteurs à caractère naturel ou peu urbanisés de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation au coup par coup après réalisation des équipements de viabilité et nécessaires au fonctionnement de la zone., sous réserve de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation. L'objectif étant de permettre un développement raisonné et maîtrisé de l'urbanisation de la commune.

Article R123-6 du code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

Elles se déclinent en plusieurs zones : Au, Auo2, Aux et Auf différenciées selon leur vocation et de leur condition d'ouverture.

**La zone AU** correspond à un secteur à caractère naturel, peu ou pas équipé, destiné à être ouvert à l'urbanisation à court ou moyen terme. Il s'agit d'une zone où le développement de l'urbanisation est prévu après équipements, celui-ci devant être en rapport avec la vocation future et la constructibilité potentielle de ces secteurs. Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement (pour les zones Auo, Auo2).

La zone AU comprend plusieurs sous-secteurs :Auo et Auo2

La zone Auo correspond à un secteur à dominante habitation. Cette zone pourra être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements et des réseaux internes à la zone mais avec un aménagement compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

La zone Auo2 correspond à un secteur à dominante habitation. Cette zone pourra être urbanisée uniquement après l'urbanisation de la zone Auo et sous condition qu'elle soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Elle est repérée sur les documents graphiques par l'indicatif Auo et Auo2

☐ **La zone Auf** : correspond à des secteurs qui s'ouvriront à l'urbanisation à moyen ou long terme. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

### **3- Les zones agricoles**

#### ☐ **La zone A**

La zone A correspond aux secteurs de la commune destinés à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole. Elle est repérée sur les documents graphiques par l'indicatif A.

#### **La zone Aa :**

La zone Aa correspond aux secteurs de la commune non équipés qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres qui sont dédiés à la culture, l'élevage ou l'exploitation forestière. C'est une zone agricole inconstructible stricte.

Elle est repérée sur les documents graphiques par l'indicatif AA

#### **La zone AI :**

La zone AI correspond aux secteurs de la commune non équipés qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres qui sont dédiés à la culture, l'élevage ou l'exploitation forestière.

La zone AI correspond à une zone agricole constructible limitée où seuls les abris légers qui sont nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisés.

Elle est repérée sur les documents graphiques par l'indicatif AI.

#### **4- Les zones naturelles et forestières**

##### **▣ La zone N**

Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle est repérée aux documents graphiques par l'indicatif N.

Elle comprend :

- **La zone NI**

Elle correspond à une zone de constructions isolées ou regroupées en village ou hameau, à vocation agricole à l'origine, et dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, afin d'assurer leur pérennité. Elle est repérée aux documents graphiques par l'indicatif NI.

- **La zone Nt**

Elle correspond des secteurs naturels à vocation sportive ou touristique.

Sur les documents graphiques apparaissent en outre les emplacements réservés et les espaces boisés classés.

#### ***Les emplacements réservés***

Il s'agit d'emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts que la commune projette d'entreprendre. Ils sont figurés sur les documents graphiques par un quadrillage noir identifié par un numéro.

#### ***Les espaces boisés classés***

Il s'agit des bois, forêts ou parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Ce classement peut également concerner des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies et des plantations d'alignements.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement telle que prévue par la loi n° 2001-602 du 9 juillet 2001.

Ils sont figurés sur les documents graphiques par un quadrillage cerclé vert.

#### **Article 4- Adaptations mineures**

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation.

Seules des adaptations mineures peuvent être accordées, par décision motivée, dès lors qu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, par la configuration des parcelles ou par le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L 121-3 du Code de l'Urbanisme. Aucun autre motif n'est admis.

Seuls les articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures.

#### **Article 5 - Rappels réglementaires**

Dans les dispositions réglementaires établies ci-après, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites au titre de l'article 1 du règlement de chaque zone sont autorisées, à moins qu'elles ne soient soumises à des conditions particulières au titre de l'article 2 du règlement de chaque zone.

Les travaux ne relevant pas du régime général du permis de construire sont soumis soit à déclaration préalable ou à permis d'aménager.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration préalable.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en modifier l'aspect extérieur sans changement de destination et/ou de volume et sans créer de niveaux supplémentaires sont soumis à déclaration préalable.

Dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

Le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois dans l'année ainsi que l'aménagement de terrains de camping et de caravaning sont soumis soit à déclaration préalable soit à permis d'aménager.

L'aménagement de parcs résidentiels de loisirs est soumis à permis d'aménager

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des servitudes d'utilité publique est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.

Toute division de terrain en vue de la construction est soumise soit à déclaration préalable soit à permis d'aménager.

#### **Article 6- Equipements publics et ouvrages techniques**

Les ouvrages publics ou d'intérêt public, les installations d'intérêt général, les bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, de loisirs, sportifs, culturels, les équipements d'infrastructure et les logements construits pour nécessité de service (uniquement pour les équipements cités au présent article) ne sont pas assujettis aux coefficients d'emprise au sol et d'occupation des sols ni aux caractéristiques des terrains définis sur la zone où ils s'implantent.

Les installations ou ouvrages techniques nécessaires à la desserte ou à la distribution des constructions (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, abris d'arrêts de transport collectif, ...) ne sont pas assujettis aux règles définies par les articles 5 à 14 de chacune des zones du présent règlement.

## **Article 7 - Stationnement des véhicules**

L'article 46 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 modifie l'article L123-2-1 du Code de l'Urbanisme en introduisant une disposition permettant aux PLU de ne pas imposer la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Par ailleurs, le décret n° 99-266 du 1er avril 1999 limite les obligations en matière de nombre de places de stationnement. Il modifie les articles R111-4 et R123-21 du Code de l'Urbanisme. L'article R111-4 précise que le permis de construire peut être refusé en cas d'absence de places de stationnement. Le nouveau décret dit qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, y compris dans les zones d'aménagement concerté (ZAC).

L'article R123-21 concerne le règlement du PLU et édicte des prescriptions relatives aux obligations imposées en matière de stationnement. Ces obligations ne sont pas applicables aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, pour des motifs techniques ou tenant à l'architecture ou à l'urbanisme, le pétitionnaire peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes énoncées par l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme.

Cette obligation peut également être acquittée par la réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat, à moins de 300 mètres de la construction pour laquelle ces places sont nécessaires.

Ces solutions de remplacement ne sont admises qu'à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant la construction ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation, ou de susciter un stationnement excessif sur les voies publiques.

## **Article 8 - Prise en compte des personnes à mobilité réduite**

Dès que cela est techniquement possible, les aménagements devront respecter les dispositions prises dans le cadre des décrets du 21 décembre 2006 et l'arrêté d'application du 15 janvier 2007 relatifs à l'accessibilité de la voirie et des aménagements d'espaces publics aux personnes handicapées complètent les dispositions

de la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

Il est conseillé aux constructeurs de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées:

Article R 111-18 à R111-18-3, article R111-19 à R111-19-6 et article R111-19-8 du code de la construction et de l'habitation.

#### **Article 9 - Préservation des chiroptères**

Dans les sites natura 2000 ou à proximité de ces derniers, des systèmes permettant le gîte des chiroptères devront être prévus dans le cadre des réhabilitations des bâtiments anciens comme dans les nouvelles constructions : ceci peut se traduire par l'installation de gîte artificiels, des ouvertures dans la toiture ou au niveau des portes, des sous pentes....

#### **Article 9 - Respect de la réglementation thermique en vigueur**

Les constructions devront satisfaire les exigences de la réglementation thermique en vigueur qui a pour objectif de limiter les consommations énergétique des bâtiments.

#### **Article 10 - Gestion des nuisances sonores liées aux infrastructures**

En respect des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, les constructions autorisées dans les périmètres de voisinage des infrastructures de transports terrestres(RN106, RN88) doivent se soumettre aux exigences d'isolation acoustique prévues par la réglementation en vigueur.

#### **Article 11 - Les risques naturels**

Sur les documents graphiques apparaissent les différents risques qui impactent la commune de Balsièges:

- Le risque inondation est figuré sur les documents graphiques par un contour bleu et aplat de point bleu.

Les risques de mouvement de terrain sont de 3 sortes :

- Les glissements de terrain sont représentés par un contour marron et un aplat de point marron.
- Les chutes de Blocs sont représentées par un contour gris et un aplat de point gris.
- Les Effondrements sont représentés par un contour violet rose et un aplat de point violet-rose.

Les zones agricoles inconstructibles (AA) et les zones naturelles (N) sont soumises à des risques de mouvement de terrain.

## Article 12 - Essences locales

Les plantations réalisées seront d'essences locales et devront être diversifiées. Leur choix et modes d'implantations seront adaptés à la végétation locale et au paysage environnant. Les pratiques de jardinage devront être adaptées de façon à limiter les impacts sur la faune et la flore.

			USAGES CONSEILLÉS					ADAPTATION AUX RÉGIONS NATURELLES							
HAUTEUR	NOM	PAGE	Haie basse	Haie haute	Alignement	Isolé	Vergier	Marginale	Aubrac	Basses Cévennes	Hautes Cévennes	Causse	Gorges et vallées		
			<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 20%;"> <p>■ A priori favorable</p> <p>■ A priori neutre (à tester)</p> <p>■ A priori défavorable</p> </div> </div>												
<b>ARBRES DE PLUS DE 8 MÈTRES</b>															
	Aulne glutineux	8	✓					■	■	■	■	■	■		
	Bouleau verruqueux	9	✓	✓	✓	✓		■	■	■	■	■	■		
	Cèdre de l'Atlas	10	✓	✓	✓	✓		■	■	■	■	■	■		
	Chêne rouge d'Amérique	11	✓	✓	✓	✓		■	■	■	■	■	■		
	Érable plane / sycamore	12	✓	✓	✓	✓		■	■	■	■	■	■		
	Frêne commun	13	✓	✓	✓	✓		■	■	■	■	■	■		
	Hêtre	14	✓	✓	✓	✓		■	■	■	■	■	■		
	Marronnier	15	✓	✓	✓	✓		■	■	■	■	■	■		
	Mélèze d'Europe	16	✓	✓	✓	✓		■	■	■	■	■	■		
	Merisier	17	✓	✓	✓	✓		■	■	■	■	■	■		
	Peuplier tremble	18	✓	✓	✓	✓		■	■	■	■	■	■		
	Pin sylvestre	19	✓	✓	✓	✓		■	■	■	■	■	■		
	Robinier faux-acacia	20	✓	✓	✓	✓		■	■	■	■	■	■		
	Saute marsault	21	✓	✓	✓	✓		■	■	■	■	■	■		
	Tilleul à grandes feuilles	22	✓	✓	✓	✓		■	■	■	■	■	■		
<b>ARBRES JUSQU'À 8 MÈTRES</b>															
	Alisier blanc	23	✓	✓	✓	✓		■	■	■	■	■	■		
	Sorbier des oiseaux	24	✓	✓	✓	✓		■	■	■	■	■	■		
<b>ARBRES FRUITIERS</b>															
	Amandiers	25			✓	✓		■	■	■	■	■	■		
	Cerisiers	26		✓	✓	✓		■	■	■	■	■	■		
	Châtaignier	28			✓	✓		■	■	■	■	■	■		
	Cognassier	30			✓	✓		■	■	■	■	■	■		
	Mûrier noir	31			✓	✓		■	■	■	■	■	■		
	Noyer commun	40		✓	✓	✓		■	■	■	■	■	■		
	Pêcher de vigne	32			✓	✓		■	■	■	■	■	■		
	Poiriers	34			✓	✓		■	■	■	■	■	■		
	Pommiers	36			✓	✓		■	■	■	■	■	■		
	Pruniers	38			✓	✓		■	■	■	■	■	■		
<b>PLANTES GRIMPANTES</b> (glycine, vigne vierge, lierre...)								treilles, tonnelles...	cf fiche (4 espèces différentes)						
<b>ESPÈCES TRUFFIÈRES</b>															
	Chêne pubescent	43			✓	✓	✓	■	■	■	■	■	■		
	* 5 JR SOLS CALCAIRES Noisetiers	44	✓	✓	✓	✓	✓	■	■	■	■	■	■		
<b>ARBUSTES JUSQU'À 6 MÈTRES</b>															
	Aubépine monogyne	45	✓		✓	✓		■	■	■	■	■	■		
	Cytise aubour	46	✓	✓	✓	✓		■	■	■	■	■	■		
	Genévrier commun	47	✓	✓	✓	✓		■	■	■	■	■	■		
	Houx	48	✓	✓	✓	✓		■	■	■	■	■	■		
	Prunier myrobolan	49	✓	✓	✓	✓	✓	■	■	■	■	■	■		
<b>ARBUSTES JUSQU'À 4 MÈTRES</b>															
	Amélanchier commun	50	✓					■	■	■	■	■	■		
	Buis commun	51	✓					■	■	■	■	■	■		
	Charmille	52	✓					■	■	■	■	■	■		
	Cornouiller sanguin	53	✓					■	■	■	■	■	■		
	Églantier - rosier des chiens	54	✓					■	■	■	■	■	■		
	Fusain d'Europe	55	✓					■	■	■	■	■	■		
	Lilas commun	56	✓			✓		■	■	■	■	■	■		
	Nerprun purgatif	57	✓					■	■	■	■	■	■		
	Sureau noir	58	✓					■	■	■	■	■	■		
	Troène	59	✓					■	■	■	■	■	■		
	Viorne obier - boule de neige	60	✓			✓		■	■	■	■	■	■		
<b>ARBUSTES JUSQU'À 2 MÈTRES</b>															
	Camerisier à balais	61	✓					■	■	■	■	■	■		
	Cassissier	62	✓		✓			■	■	■	■	■	■		
	Érable nain	63	✓		✓			■	■	■	■	■	■		
	Prunellier, épine noire	64	✓			✓		■	■	■	■	■	■		

Le tableau de synthèse ci-dessous résume les usages conseillés et l'adaptation écologique des 52 espèces choisies aux conditions des différentes régions naturelles de Lozère.

## **TITRE 2**

### **Dispositions applicables aux zones urbaines**

- Ua
- Ub
- Ut
- Ux
- Uf

## Dispositions applicables à la Zone Ua

**Caractère de la zone** : zone urbaine centrale à forte densité, au maillage urbain et parcellaire très serré, aux emprises publiques très étroites qui correspond aux villages anciens de Balsièges, Le Villaret, Bramonas, L'Archette, Changefège, Bec de Jeu.

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

#### **ARTICLE Ua 1 : sont interdits**

- les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux,
- les aménagements et constructions liés à l'activité agricole, ainsi que l'extension des bâtiments agricoles existants,
- les caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravaning,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferrailles, de matériaux et tout autre équipement.

#### **ARTICLE Ua 2 : sont autorisés sous conditions**

- Les installations classées soumises à déclarations ou autorisations et compatibles avec le voisinage des zones habitées. Leur fonctionnement ne doit pas occasionner de gêne ou de nuisances vis-à-vis de la vocation de la zone. Elles seront donc accompagnées de toutes les dispositions nécessaires pour éviter les dangers vis-à-vis des personnes et des biens.
- les ouvrages techniques divers à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics dans la mesure où toutes les précautions sont prises au niveau de leur impact sur l'environnement et à condition qu'ils ne portent pas préjudice à l'aménagement de la zone.
- Les équipements, installations et services publics et d'intérêt collectif.

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

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

Pour être constructibles un terrain doit être desservi par un accès privé ou public soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin conformément à l'article 682 du code civil.

L'accès à un terrain doit présenter des caractéristiques et des dimensions adaptées au trafic engendré par le projet et qui permettent de garantir la défense de lutte contre l'incendie, la sécurité des usagers, la collecte des ordures ménagères. L'accès à un terrain devra être aménagé de façon à limiter la gêne potentiellement occasionnée sur la voie publique (visibilité, perturbations de la mobilité des autres usagers...),.

Afin de lutter contre les risques d'incendie, la desserte des constructions devra être réalisée par une voie ayant les caractéristiques suivantes :

Une chaussée revêtue d'une largeur susceptible de supporter un véhicule de 13 tonnes sur l'essieu arrière et d'un rayon en plan des courbes de 8 mètres minimum

Une pente maximum de 15%

Si une voie est en impasse et que sa longueur est supérieure à 30 mètres, elle doit comporter en son extrémité une placette de retournement.

Dès que cela est possible l'accessibilité des personnes à mobilité réduite devra être prise en compte (cf. article 8 des dispositions générales du présent règlement).

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

#### **4.1 – Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau public de caractéristiques suffisantes.

#### **4.2 – Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines de dimensions suffisantes et présentant un système séparatif et unitaire.

Sur le village de Changefège, toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée à un système d'assainissement autonome et toute construction nouvelle devra prévoir la possibilité de se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

Sur le village du Villaret, toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée à un système d'assainissement autonome.

Tout déversement d'eaux usées non domestique dans le réseau public devra faire l'objet d'une demande de dérogation conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

##### **b) Eaux pluviales**

Les eaux pluviales devront être traitées (sauf en cas d'impossibilité technique) en amont par un système de traitement des eaux pluviales installé sur les parcelles privées. Les excédents de ruissèlement seront acceptés dans le réseau public.

Les aménagements devront garantir le libre écoulement des eaux pluviales, limiter l'imperméabilisation des sols et limiter les débits évacués.

### **c) Rejet dans le milieu naturel**

Conformément à l'article R 214-1, toute opération supérieure à 1 hectare, dirigeant ses eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, est soumise à une procédure de déclaration (selon l'article L214. 1 à 6 du code de l'environnement) avec évaluation des incidences sur l'eau et le milieu aquatique.

### **4.3 – Autres réseaux et équipements :**

Tous les réseaux secs devront être enterrés, en cas d'impossibilité l'installation devra être la plus discrète possible, aussi bien sur le domaine public que sur le domaine privé.

Les équipements nécessaires à toutes constructions (exemples : boîtes aux lettres, poubelles, compteurs EDF, citernes destinées aux chauffages....) devront être réalisés sur les terrains privés mais facilement accessible depuis le domaine public.

### **4.4 – Défense extérieure contre l'incendie :**

Pour toute construction la défense extérieure contre l'incendie devra être assurée soit par des poteaux d'incendie permettant d'assurer des débits de 60 m<sup>3</sup>/h minimum pendant 2 heures, et implantés à 200 mètres des bâtiments à défendre par les voies praticables, soit, dans les zones non équipées, et dans le cas où l'installation des poteaux d'incendie normalisés n'est pas envisageable, par la mise en place d'équipements publics sous la forme de réserve d'eau, utilisable et accessible en tout temps de 30 à 120 m<sup>3</sup> selon l'importance du risque encouru ou des points d'aspiration normalisés.

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

En l'absence de réseau public d'assainissement, tout terrain doit avoir une surface suffisante permettant en fonction de la nature du sol et du sous-sol, de réaliser un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1 - Recul**

Le choix de l'implantation doit respecter le type d'implantation moyenne des bâtiments voisins avec l'objectif de conserver le caractère dominant du bâti existant, c'est-à-dire soit à l'alignement du domaine public, soit avec un recul adapté à celui des constructions voisines.

Le long de toutes voies, un recul par rapport à l'alignement pourra être demandé pour raisons de sécurité ou d'aménagement de voie.

### **6.2 - Nivellement**

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

#### **ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les nouvelles constructions doivent reprendre l'implantation des constructions avoisinantes, représentatives de l'organisation du quartier, par rapport aux limites.

Les constructions doivent être implantées de préférence en limite séparative.

Dans le cas où les bâtiments à construire ne sont pas implantés en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

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

L'implantation des constructions sur la même unité foncière devra permettre leur accès dans des conditions satisfaisantes par des véhicules de services et de sécurité.

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

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. En somme, l'emprise au sol correspond à l'ombre portée au sol lorsque le soleil est à la verticale de la construction.

L'emprise au sol comprend les débords et les surplombs. Il est donc nécessaire de prendre en compte dans le calcul de l'emprise, les prolongements extérieurs de niveaux de la construction tels que les balcons, les loggias, les coursives et les éléments de modénature (corniches, marquises, auvents, etc.).

Non réglementé.

#### **ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit de la construction. La mesure de la hauteur maximale autorisée est prise au milieu du linéaire de la façade. Un dépassement de 1 mètre des hauteurs autorisées peut être accordé lorsque ces hauteurs ne permettent pas d'édifier un nombre entier d'étages droits, d'obtenir une continuité des lignes d'égouts des toits, d'articuler l'ordonnancement architectural de la construction.

Dans un souci d'intégration architecturale, la hauteur des constructions doit être adaptée à celle des bâtiments voisins les plus proches.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des bâtiments ne pourra excéder 8mètres (R+1+Combles).

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci.

## **ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1 – Règles générales**

Conformément à l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés « au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration possible dans leur site d'accueil et dans leur environnement bâti.

Les tissus urbains étant en constante évolution, il s'agit non pas de les figer par une reproduction à l'identique, mais d'en assurer l'harmonieuse transformation. Pour bien maîtriser l'impact de la future construction dans son environnement, le maître d'œuvre devra s'appuyer sur une analyse des architectures avoisinantes, de la structuration de la rue, etc., afin d'établir les règles minimales d'insertion du futur bâtiment.

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements ou la coloration des parements des façades et si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

### **11.2 – Règles particulières**

#### **a) Toitures:**

- les toits seront refaits avec la même pente qu'à l'origine, sauf si cette pente paraît trop prononcée ou insuffisante pour la lisibilité de l'édifice.

#### **Si le toit ne peut être refait à l'identique:**

- Les pannes et les chevrons ne seront jamais apparents et les débords en pignons sont limités à 15 cm.
- Les accidents de toiture, autres que les lucarnes, seront évités.
- Les toitures doivent être de forme simple à deux versants symétriques, avec faitage parallèle à la rue, exceptionnellement perpendiculaire à la voie, en tous cas toujours dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment. Les pentes de toiture seront comprises entre 60 et 80%.

Chaque immeuble possède sa propre toiture, les niveaux d'égout et de faitage variant d'un immeuble à l'autre. Il est souhaitable, à l'occasion d'une surélévation d'immeuble, de conserver ce décalage et de ne pas aligner les égouts.

Exception pourra être faite à cette règle en appentis, à une pente, pour les annexes et les petits volumes souvent accolés à un immeuble plus important.

#### **Couvertures**

Le matériau de couverture devra, dans la mesure du possible, par sa texture, son aspect, son coloris, s'apparenter aux matériaux traditionnels en place .

#### **Panneaux solaires**

Pour les réfections globales et les constructions neuves , des capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques peuvent être intégrés dans le volume de la couverture . Leur positionnement doit être choisi de manière judicieuse afin que ces éléments fassent partie intégrante de l'architecture de la construction .

### **Fenêtres de toits de type « velux »**

Elles devront être de dimensions adaptées, de préférence d'un modèle encastré et plus hautes que larges.

### **Antennes, paraboles et équipements divers :**

Les antennes, paraboles et équipements divers doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.

Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures.

## **b)Façades**

### **Traitement des façades**

En cas de regroupement de parcelles, la composition de la façade devra reconstituer la trame parcellaire afin de ne pas nuire aux rythmes dominants de la rue.

### **Percements**

De façon générale, les pleins dominant sur les vides et les percements sont de dimension décroissante selon les étages.

Ils sont pour la plupart de forme verticale (proportion 1/1,5). Les encadrements sont parfois marqués. Des formes non traditionnelles pourront être conservées ou réalisées sur les nouvelles constructions aux formes et à l'architecture moderne.

En cas de restauration et dans la mesure du possible, les baies existantes doivent être conservées et leur encadrement restitué ou remplacé à l'identique.

Les créations et modifications de baies peuvent être autorisées. Ces nouvelles ouvertures devront, par leurs dimensions et leur répartition, s'inscrire parfaitement dans le registre des percements existants.

L'évidement total d'un niveau et notamment du rez de chaussée, doit être évité de manière à maintenir une continuité de façade, depuis le sol jusqu'à l'égout.

En cas de construction neuve d'un immeuble d'accompagnement, les percements doivent permettre à ce dernier de s'insérer correctement dans le tissu urbain voisin sans provoquer de coupure visuelle.

### **Menuiseries**

Les portes anciennes et remarquables doivent faire l'objet de conservation et restauration à l'identique et sont peintes ou imprégnées selon la nature du matériau.

Les volets sont de préférence des modèles lozériens à cadre, battant latéralement.

Les volets roulants peuvent être autorisés sous certaines conditions :

- dans le cas d'une construction neuve, les caissons de volets roulants devront être totalement intégrés
- dans le cas d'une restauration, les caissons de volets roulants seront de préférence à l'intérieur.

### **Encastrement des coffrets**

Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de façade, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

### **Matériaux et couleurs**

Les façades tout comme les clôtures, y compris celles sur limites séparatives, doivent présenter un état de parfait achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini.

Les teintes de façade devront être adaptées à l'environnement, à l'architecture du bâtiment, à la luminosité, aux teintes avoisinantes. Aucune couleur pure (blanc, jaune, bleu, cyan, orange,...) ou vive (violet, rose,...) ne peut être envisagée.

Les éléments ponctuels ( volets, encadrements, menuiseries, ferronneries, etc) devront être en cohérence. Les annexes et garages devront être traités au même titre que le bâtiment principal.

### **ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement, y compris pour les deux roues, et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Les aménagements devront s'intégrer au mieux au site d'accueil et limiter l'imperméabilisation des sols.

Dès que cela est possible l'accessibilité des personnes à mobilité réduite devra être prise en compte (cf. article 8 des dispositions générales du présent règlement).

Il est exigé un nombre de places de stationnement, correspondant aux caractéristiques de l'opération. De ce fait, des aires de stationnement dont les normes minimales sont définies ci-après devront être réalisées :

Destination principale de la construction (sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone)	Nombre de places requises
Logements	1 place par logement de type studio, T1, T2 2 places par logement supérieur au T2
Hébergements hôteliers	1 place pour 2 chambres
Restaurants	1 place pour une surface inférieure à 100m <sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER, puis 1 place par 50 m2 de SURFACE DE PLANCHER supplémentaire au-delà de 100m <sup>2</sup>
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l' Etat	1 place par logement
Commerces	1 place pour une surface inférieure à 100m <sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER, puis 1 place par 50 m2 de SURFACE DE PLANCHER supplémentaire au-delà
Bureaux et activités tertiaires	1 place par de 50 m2 de SURFACE DE PLANCHER
Artisanat et industries	1 place pour une surface inférieure à 100m <sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER, puis 1 place par 50 m2 de SURFACE DE PLANCHER supplémentaire au-delà
Constructions abritant des activités socioculturelles, sportives ou touristiques	1 place par de 50 m2 de SURFACE DE PLANCHER

Équipements collectifs d'intérêt général	1 place pour une surface inférieure à 100m <sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER, puis 1 place par 50 m2 de SURFACE DE PLANCHER supplémentaire au-delà. Variable en fonction des <i>besoins de l'opération</i>
Autres	1 place par de 50 m2 de SURFACE DE PLANCHER

Lorsque la construction existante ne comporte aucune place de stationnement et que le projet en exige une, elle devra être réalisée en rez-de-chaussée ou en sous-sol sauf en cas d'impossibilité technique.

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

Les murets et murs de clôture existants doivent être maintenus dans la mesure du possible ou reconstitués s'ils présentent un intérêt ou participent à une meilleure intégration du projet dans son environnement. Les espaces libres devront être aménagés en espaces d'agrément ou plantés avec l'objectif de respecter le caractère du site environnant.

Les plantations réalisées seront d'essences locales et devront être diversifiées. Leur choix et modes d'implantations seront adaptés à la végétation locale et au paysage environnant. Les pratiques de jardinage devront être adaptées de façon à limiter les impacts sur la faune et la flore.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## Dispositions applicables à la Zone Ub

**Caractère de la zone** : zone urbaine périphérique à densité moyenne, au maillage urbain et parcellaire plus lâche, qui correspond aux extensions plus récentes de Balsièges, Le Villaret, L'Archette, Bramonas, Le Luxembourg et Changefège.

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

#### **Article Ub 1 : sont interdits**

- les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux,
- les aménagements et constructions liée à l'activité agricole,
- les caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravaning,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferrailles, de matériaux et d'équipement usagés notamment ceux à usage domestique.

#### **Article Ub 2 : sont autorisés sous conditions**

- Les installations classées soumises à déclarations ou autorisations et compatibles avec le voisinage des zones habitées. Leur fonctionnement ne doit pas occasionner de gêne ou de nuisances vis-à-vis de la vocation de la zone. Elles seront donc accompagnées de toutes les dispositions nécessaires pour éviter les dangers vis-à-vis des personnes et des biens.
- La réalisation d'aires de stationnement sous réserve que, par leur importance, leur traitement (aménagement du sol, de l'entrée, plantations, etc.), elles s'intègrent bien dans le paysage,
- les ouvrages techniques divers à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics dans la mesure où toutes les précautions sont prises au niveau de leur impact sur l'environnement et à condition qu'ils ne portent pas préjudice à l'aménagement de la zone.
- Les équipements, installations et services publics et d'intérêt collectif.

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

### ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructibles un terrain doit être desservi par un accès privé ou public soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin conformément à l'article 682 du code civil.

L'accès à un terrain doit présenter des caractéristiques et des dimensions adaptées au trafic engendré par le projet et qui permettent de garantir la défense de lutte contre l'incendie, la sécurité des usagers, la collecte des ordures ménagères. L'accès à un terrain devra être aménagé de façon à limiter la gêne potentiellement occasionnée sur la voie publique (visibilité, perturbations de la mobilité des autres usagers...).

Afin de lutter contre les risques d'incendie, la desserte des constructions devra être réalisée par une voie ayant les caractéristiques suivantes :

- Une chaussée revêtue d'une largeur susceptible de supporter un véhicule de 13 tonnes sur l'essieu arrière et d'un rayon en plan des courbes de 8 mètres minimum
- Une pente maximum de 15%
- Si une voie est en impasse et que sa longueur est supérieure à 30 mètres, elle doit comporter en son extrémité une placette de retournement.

Dès que cela est possible l'accessibilité des personnes à mobilité réduite devra être prise en compte (cf. article 8 des dispositions générales du présent règlement).

### ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau public de caractéristiques suffisantes.

#### 4.2 – Assainissement

##### a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines de dimensions suffisantes et présentant un système séparatif et unitaire.

Sur le village de Changefège, toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée à un système d'assainissement autonome et toute construction nouvelle devra prévoir la possibilité de se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

Sur les villages de L'Archette et du Villaret, toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée à un système d'assainissement autonome.

Tout Déversement d'eaux usées non domestique dans le réseau public devra faire l'objet d'une demande de dérogation conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

##### b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être traitées (sauf en cas d'impossibilité technique) en amont par un système de traitement des eaux pluviales installé sur les parcelles privées. Les excédents de ruissèlement seront acceptés dans le réseau public.

Les aménagements devront garantir le libre écoulement des eaux pluviales, limiter l'imperméabilisation des sols et limiter les débits évacués.

### **c) Rejet dans le milieu naturel**

Conformément à l'article R 214-1, toute opération supérieure à 1 hectare, dirigeant ses eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, est soumise à une procédure de déclaration (L214- 1 à 6 du code de l'environnement) avec évaluation des incidences sur l'eau et le milieu aquatique.

#### **4.3 – Autres réseaux et équipements :**

Tous les réseaux secs devront être enterrés, en cas d'impossibilité l'installation devra être la plus discrète possible, aussi bien sur le domaine public que sur le domaine privé.

Les équipements nécessaires à toutes constructions (exemples : boîtes aux lettres, poubelles, compteurs EDF, citernes destinées aux chauffages...) devront être réalisés sur les terrains privés mais facilement accessible depuis le domaine public.

#### **4.4 – Défense extérieure contre l'incendie :**

Pour toute construction la défense extérieure contre l'incendie devra être assurée soit par des poteaux d'incendie permettant d'assurer des débits de 60 m<sup>3</sup>/h minimum pendant 2 heures, et implantés à 200 mètres des bâtiments à défendre par les voies praticables, soit, dans les zones non équipées, et dans le cas où l'installation des poteaux d'incendie normalisés n'est pas envisageable, par la mise en place d'équipements publics sous la forme de réserve d'eau, utilisable et accessible en tout temps de 30 à 120 m<sup>3</sup> selon l'importance du risque encouru ou des points d'aspiration normalisés.

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

En l'absence de réseau public d'assainissement, tout terrain doit avoir une surface suffisante permettant en fonction de la nature du sol et du sous-sol, de réaliser un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **6.1 - Recul**

Le choix de l'implantation doit respecter le type d'implantation moyenne des bâtiments voisins avec l'objectif de conserver le caractère dominant du bâti existant, c'est-à-dire soit à l'alignement du domaine public, soit avec un recul adapté à celui des constructions voisines.

Le long de toutes voies, un recul par rapport à l'alignement pourra être demandé pour raisons de sécurité ou d'aménagement de voie.

#### **6.2 - Nivellement**

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

#### **ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées de préférence en limite séparative.

Dans le cas où les bâtiments à construire ne sont pas implantés en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

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

L'implantation des constructions sur la même unité foncière devra permettre leur accès dans des conditions satisfaisantes par des véhicules de services et de sécurité.

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

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. En somme, l'emprise au sol correspond à l'ombre portée au sol lorsque le soleil est à la verticale de la construction.

L'emprise au sol comprend les débords et les surplombs. Il est donc nécessaire de prendre en compte dans le calcul de l'emprise, les prolongements extérieurs de niveaux de la construction tels que les balcons, les loggias, les coursives et les éléments de modénature (corniches, marquises, auvents, etc.).

L'emprise au sol maximale est fixée à 50% de la surface de la parcelle.

#### **ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faitage.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des bâtiments ne pourra excéder 9 mètres (R+1+Combles).

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci.

#### **ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR**

##### **11.1 – Règles générales**

Conformément à l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés « au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration possible dans leur site d'accueil et dans leur environnement bâti.

Les tissus urbains étant en constante évolution, il s'agit non pas de les figer par une reproduction à l'identique, mais d'en assurer l'harmonieuse transformation. Pour bien maîtriser l'impact de la future construction dans son environnement, le maître d'œuvre devra s'appuyer sur une analyse des architectures avoisinantes, de la structuration de la rue, etc., afin d'établir les règles minimales d'insertion du futur bâtiment.

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements ou la coloration des parements des façades et si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

Une réalisation d'architecture contemporaine pourra être acceptée dans la mesure où elle n'est pas contraire aux objectifs du 2<sup>ième</sup> paragraphe du présent article.

## **11.2 – Règles particulières**

### **Toitures**

Les toitures doivent être de forme simple à deux versants symétriques, avec faitage parallèle à la rue, exceptionnellement perpendiculaire à la voie, en tous cas toujours dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment. Les pentes seront comprises entre 60 et 80%.

Chaque immeuble possède sa propre toiture, les niveaux d'égout et de faitage variant d'un immeuble à l'autre. Il est souhaitable, à l'occasion d'une surélévation d'immeuble, de conserver ce décalage et de ne pas aligner les égouts.

Exception pourra être faite à cette règle dans les cas suivants:

- en appentis, à une pente, pour les annexes et les petits volumes souvent accolés à un immeuble plus important,
- pour les bâtiments de facture contemporaine, présentant une volumétrie ou un vocabulaire contemporain, ou n'utilisant ni volumétrie classique, ni toiture traditionnelle.

Les pannes et les chevrons ne seront jamais apparents et les débords en pignons sont limités à 15 cm. Les accidents de toiture, autres que les lucarnes, seront évités.

### **Couvertures**

Le matériau de couverture devra, dans la mesure du possible, par sa texture, son aspect, son coloris, s'apparenter aux matériaux traditionnels en place à l'exception des bâtiments d'architecture contemporaine.

### **b)Percements**

De façon générale, les pleins dominent sur les vides. Les encadrements peuvent être marqués. Des formes de percement non traditionnelles pourront être conservées ou réalisées sur les nouvelles constructions aux formes et à l'architecture moderne.

### **c) Encastrement des coffrets**

Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de façade, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

### **d)Matériaux et couleurs**

Les façades tout comme les clôtures, y compris celles sur limites séparatives, doivent présenter un état de parfait achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini.

Les teintes de façade devront être adaptées à l'environnement, à l'architecture du bâtiment, à la luminosité, aux teintes avoisinantes. Aucune couleur pure (blanc, jaune, bleu, cyan, orange,...) ou vive (violet, rose,...) ne peut être envisagée.

Les éléments ponctuels ( volets, encadrements, menuiseries, ferronneries, etc) devront être en cohérence.

Les annexes et garages devront être traités au même titre que le bâtiment principal.

#### **ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement, y compris pour les deux roues, et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Les aménagements devront s'intégrer au mieux au site d'accueil et limiter l'imperméabilisation des sols.

Dès que cela est possible l'accessibilité des personnes à mobilité réduite devra être prise en compte (cf. article 8 des dispositions générales du présent règlement).

Il est exigé un nombre de places de stationnement, correspondant: aux caractéristiques de l'opération, les normes minimales sont définies ci-dessous:

Destination principale de la construction (sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone)	Nombre de places requises
Logements	1 place par logement de type studio, T1, T2 2 places par logement supérieur au T2
Hébergements hôteliers	1 place pour 2 chambres
Restaurants	1 place pour une surface inférieure à 100m <sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER, puis 1 place par 50 m2 de SURFACE DE PLANCHER supplémentaire au-delà de 100m <sup>2</sup>
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement
Commerces	1 place pour une surface inférieure à 100m <sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER, puis 1 place par 50 m2 de SURFACE DE PLANCHER supplémentaire au-delà
Bureaux et activités tertiaires	1 place par de 50 m2 de SURFACE DE PLANCHER
Artisanat et industries	1 place pour une surface inférieure à 100m <sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER, puis 1 place par 50 m2 de SURFACE DE PLANCHER supplémentaire au-delà
Constructions abritant des activités socioculturelles, sportives ou touristiques	1 place par de 50 m2 de SURFACE DE PLANCHER

Équipements collectifs d'intérêt général	1 place pour une surface inférieure à 100m <sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER, puis 1 place par 50 m2 de SURFACE DE PLANCHER supplémentaire au-delà. Variable en fonction des <i>besoins de l'opération</i>
Autres	1 place par de 50 m2 de SURFACE DE PLANCHER

Lorsque la construction existante ne comporte aucune place de stationnement et que le projet en exige une, elle devra être réalisée en rez-de-chaussée ou en sous-sol sauf en cas d'impossibilité technique.

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

Les murets et murs de clôture existants doivent être maintenus dans la mesure du possible ou reconstitués s'ils présentent un intérêt ou participent à une meilleure intégration du projet dans son environnement.

Les espaces libres devront être aménagés en espaces d'agrément ou plantés avec l'objectif de respecter le caractère du site environnant. Les plantations réalisées seront d'essences locales et devront être diversifiées. Leur choix et modes d'implantations seront adaptés à la végétation locale et au paysage environnant. Les pratiques de jardinage devront être adaptées de façon à limiter les impacts sur la faune et la flore.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## Dispositions applicables à la Zone Ut

**Caractère de la zone** : zone sur laquelle sont implantés les principaux équipements collectifs d'intérêts général à caractère sportif, touristique et de loisirs pouvant être intégrés dans le tissu urbain. Cette zone concerne les secteurs de Bec de Jeu et Changefèges.

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

#### ARTICLE Ut 1 : sont interdits

- les lotissements à usage d'habitation,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole,
- les caravanes isolées,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferrailles ou tout autre équipement usagé notamment domestique.

#### ARTICLE Ut 2 : sont autorisés sous conditions

- La réalisation d'aires de stationnement sous réserve que, par leur importance, leur traitement (aménagement du sol, de l'entrée, plantations, etc.), elles s'intègrent bien dans le paysage,
- Les équipements, installations et services publics et d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve que l'ensemble des mesures prises ne compromette pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ni ne dégrade la qualité paysagère du site.
- L'aménagement des terrains de camping et de stationnement pour caravanes et les constructions des bâtiments destinés aux services communs de ces installations dans la mesure où ils n'altèrent pas le site et que des dispositions sont prises pour compenser les effets dommageables pour l'environnement et pour leur insertion paysagère.

#### ARTICLE Ut 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructibles un terrain doit être desservi par un accès privé ou public soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin conformément à l'article 682 du code civil.

L'accès à un terrain doit présenter des caractéristiques et des dimensions adaptées au trafic engendré par le projet et qui permettent de garantir la défense de lutte contre l'incendie, la sécurité des usagers, la collecte des ordures ménagères. L'accès à un terrain devra être aménagé de façon à limiter la gêne potentiellement occasionnée sur la voie publique (visibilité, perturbations de la mobilité des autres usagers...), les sorties sur voies départementales seront à éviter.

Afin de lutter contre les risques d'incendie, la desserte des constructions devra être réalisée par une voie ayant les caractéristiques suivantes :

- Une chaussée revêtue d'une largeur susceptible de supporter un véhicule de 13 tonnes sur l'essieu arrière et d'un rayon en plan des courbes de 8 mètres minimum

- Une pente maximum de 15%
- Si une voie est en impasse et que sa longueur est supérieure à 30 mètres, elle doit comporter en son extrémité une placette de retournement.

Dès que cela est possible l'accessibilité des personnes à mobilité réduite devra être prise en compte (cf. article 8 des dispositions générales du présent règlement).

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

### **4.1 – Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau public de caractéristiques suffisantes.

### **4.2 – Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines de dimensions suffisantes et présentant un système séparatif et unitaire. Tout Déversement d'eaux usées non domestique dans le réseau public devra faire l'objet d'une demande de dérogation conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

#### **b) Eaux pluviales**

Les eaux pluviales devront être traitées (sauf en cas d'impossibilité technique) en amont par un système de traitement des eaux pluviales installé sur les parcelles privées. Les excédents de ruissèlement seront acceptés dans le réseau public.

Les aménagements devront garantir le libre écoulement des eaux pluviales, limiter l'imperméabilisation des sols et limiter les débits évacués.

#### **c) Rejet dans le milieu naturel**

Conformément à l'article R 214-1, toute opération supérieure à 1 hectare, dirigeant ses eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, est soumise à une procédure de déclaration (L214 1 à 6 du code de l'environnement) avec évaluation des incidences sur l'eau et le milieu aquatique.

### **4.3 – Autres réseaux et équipements :**

Tous les réseaux secs devront être enterrés, en cas d'impossibilité l'installation devra être la plus discrète possible, aussi bien sur le domaine public que sur le domaine privé.

Les équipements nécessaires à toutes constructions (exemples : boîtes aux lettres, poubelles, compteurs EDF, citernes destinées aux chauffages....) devront être réalisés sur les terrains privés mais facilement accessible depuis le domaine public.

### **4.4 – Défense extérieure contre l'incendie :**

Pour toute construction la défense extérieure contre l'incendie devra être assurée soit par des poteaux d'incendie permettant d'assurer des débits de 60 m<sup>3</sup>/h minimum pendant 2 heures, et implantés à 200 mètres des bâtiments à défendre par les voies praticables, soit, dans les zones non équipées, et dans le cas où l'installation des poteaux d'incendie normalisés n'est pas envisageable, par la mise en place d'équipements publics sous la forme de réserve d'eau, utilisable et accessible en tout temps de 30 à 120 m<sup>3</sup> selon l'importance du risque encouru ou des points d'aspiration normalisés.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE Ut 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1 - Recul**

Le choix de l'implantation doit respecter le type d'implantation moyenne des bâtiments voisins avec l'objectif de conserver le caractère dominant du bâti existant, c'est-à-dire soit à l'alignement du domaine public, soit avec un recul adapté à celui des constructions voisines.

Le long de toutes voies, un recul par rapport à l'alignement pourra être demandé pour raisons de sécurité ou d'aménagement de voie.

### **6.2 - Nivellement**

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

## **ARTICLE Ut 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées de préférence en limite séparative.

Dans le cas où les bâtiments à construire ne sont pas implantés en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

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

L'implantation des constructions sur la même unité foncière devra permettre leur accès dans des conditions satisfaisantes par des véhicules de services et de sécurité

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

Non réglementé

## **ARTICLE Ut 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ut 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions ou installations nouvelles devront dans leur volume, hauteur, matériaux et couleurs s'apparentaient aux constructions existantes afin de favoriser leur intégration paysagère.

Une architecture contemporaine peut être envisagée en respectant le principe d'intégration au site.

## ARTICLE Ut 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement, y compris pour les deux roues, et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Les aménagements devront s'intégrer au mieux au site d'accueil et limiter l'imperméabilisation des sols.

Dès que cela est possible l'accessibilité des personnes à mobilité réduite devra être prise en compte (cf. article 8 des dispositions générales du présent règlement).

Il est exigé un nombre de places de stationnement, correspondant aux caractéristiques de l'opération :

Destination principale de la construction (sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone)	Nombre de places requises
Logements nécessaires à l'activité (surveillance, gardiennage...)	1 place par logement de type studio, T1, T2 2 places par logement supérieur au T2
Commerces	1 place pour une surface inférieure à 100m <sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER, puis 1 place par 50 m2 de SURFACE DE PLANCHER supplémentaire au-delà
Bureaux et activités tertiaires	1 place par de 50 m2 de SURFACE DE PLANCHER
Artisanat et industries	1 place pour une surface inférieure à 100m <sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER, puis 1 place par 50 m2 de SURFACE DE PLANCHER supplémentaire au-delà
Constructions abritant des activités socioculturelles, sportives ou touristiques	1 place par de 50 m2 de SURFACE DE PLANCHER
Équipements collectifs d'intérêt général	1 place pour une surface inférieure à 100m <sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER, puis 1 place par 50 m2 de SURFACE DE PLANCHER supplémentaire au-delà. Variable en fonction des <i>besoins</i> de l'opération
Autres	1 place par de 50 m2 de SURFACE DE PLANCHER

## ARTICLE Ut 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les murets et murs de clôture existants doivent être maintenus dans la mesure du possible ou reconstitués s'ils présentent un intérêt ou participent à une meilleure intégration du projet dans son environnement.

Les espaces libres devront être aménagés en espaces d'agrément ou plantés avec l'objectif de respecter le caractère du site environnant.

Les plantations réalisées seront d'essences locales et devront être diversifiées. Leur choix et modes d'implantations seront adaptés à la végétation locale et au paysage environnant. Les pratiques de jardinage devront être adaptées de façon à limiter les impacts sur la faune et la flore.

### SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE Ut 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

## Dispositions applicables à la Zone Ux

**Caractère de la zone** : zone réservée à l'implantation des activités artisanales, de commerces, de services et d'activités industrielles non polluantes et non bruyantes, qui se situent au Luxembourg.

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

#### **ARTICLE Ux 1 : sont interdits**

- les lotissements à usage d'habitation,
- les constructions polluantes à usage industriel,
- les activités industrielles bruyantes,
- les constructions à usage agricole,
- les caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravaning,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferrailles ou tout autre équipement usagé notamment domestique.

#### **ARTICLE Ux 2 : sont autorisés sous conditions**

- Les installations classées quel que soient le régime auxquelles elles sont soumises, à condition qu'elles soient liées à la fonction de la zone et compatibles avec le voisinage des zones habitées. Leur fonctionnement ne doit pas occasionner de gêne ou de nuisances vis-à-vis de la vocation de la zone. Elles seront donc accompagnées de toutes les dispositions nécessaires pour éviter les dangers vis-à-vis des personnes et des biens.
- Les constructions ou changements de destination à usage d'habitation dans la mesure où elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. En tout état de cause, la surface affectée à l'habitat sera moins importante que la surface affectée à l'activité et devra être limitée à 120 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.
- les ouvrages techniques divers à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics dans la mesure où toutes les précautions sont prises au niveau de leur impact sur l'environnement et à condition qu'ils ne portent pas préjudice à l'aménagement de la zone.
- Les équipements, installations et services publics et d'intérêt collectif.
- Les aires de stationnement.

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

Pour être constructibles un terrain doit être desservi par un accès privé ou public soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin conformément à l'article 682 du code civil.

L'accès à un terrain doit présenter des caractéristiques et des dimensions adaptées au trafic engendré par le projet et qui permettent de garantir la défense de lutte contre l'incendie, la sécurité des usagers, la collecte des ordures ménagères. L'accès à un terrain devra être aménagé de façon à limiter la gêne potentiellement occasionnée sur la voie publique (visibilité, perturbations de la mobilité des autres usagers...), les sorties sur voies départementales seront à éviter.

Afin de lutter contre les risques d'incendie, la desserte des constructions devra être réalisée par une voie ayant les caractéristiques suivantes :

- Une chaussée revêtue d'une largeur susceptible de supporter un véhicule de 13 tonnes sur l'essieu arrière et d'un rayon en plan des courbes de 8 mètres minimum.
- Une pente maximum de 15%
- Si une voie est en impasse et que sa longueur est supérieure à 30 mètres, elle doit comporter en son extrémité une placette de retournement.

Dès que cela est possible l'accessibilité des personnes à mobilité réduite devra être prise en compte (cf. article 8 des dispositions générales du présent règlement).

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

#### **4.1 – Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau public de caractéristiques suffisantes.

#### **4.2 – Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines de dimensions suffisantes et présentant un système séparatif et unitaire.

Tout Déversement d'eaux usées non domestique dans le réseau public devra faire l'objet d'une demande de dérogation conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

##### **b) Eaux pluviales**

Les eaux pluviales devront être traitées (sauf en cas d'impossibilité technique) en amont par un système de traitement des eaux pluviales installé sur les parcelles privées. Les excédents de ruissèlement seront acceptés dans le réseau public.

Les aménagements devront garantir le libre écoulement des eaux pluviales, limiter l'imperméabilisation des sols et limiter les débits évacués.

##### **c) Rejet dans le milieu naturel**

Conformément à l'article R 214-1, toute opération supérieure à 1 hectare, dirigeant ses eaux pluviales dans

les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, est soumise à une procédure de déclaration (L214 1 à 6 du code de l'environnement) avec évaluation des incidences sur l'eau et le milieu aquatique.

#### **4.3 – Autres réseaux et équipements :**

Tous les réseaux secs devront être enterrés, en cas d'impossibilité l'installation devra être la plus discrète possible, aussi bien sur le domaine public que sur le domaine privé.

Les équipements nécessaires à toutes constructions (exemples : boîtes aux lettres, poubelles, compteurs EDF, citernes destinées aux chauffages....) devront être réalisés sur les terrains privés mais facilement accessible depuis le domaine public.

#### **4.4 – Défense extérieure contre l'incendie :**

Pour toute construction la défense extérieure contre l'incendie devra être assurée soit par des poteaux d'incendie permettant d'assurer des débits de 60 m<sup>3</sup>/h minimum pendant 2 heures, et implantés à 200 mètres des bâtiments à défendre par les voies praticables, soit, dans les zones non équipées, et dans le cas où l'installation des poteaux d'incendie normalisés n'est pas envisageable, par la mise en place d'équipements publics sous la forme de réserve d'eau, utilisable et accessible en tout temps de 30 à 120 m<sup>3</sup> selon l'importance du risque encouru ou des points d'aspiration normalisés.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE Ux 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **6.1 - Recul**

Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 3 m par rapport aux voies privées et aux emprises publiques.

Les sorties de garages ainsi que les aires de manutention qui engendrent des manœuvres de véhicules devront être positionnées à une distance au moins égale à 5 m de l'emprise publique ou plus en fonction des engins nécessaires à l'activité afin d'éviter les gênes potentielles et garantir la sécurité sur le domaine public.

##### **6.2 - Nivellement**

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

#### **ARTICLE Ux 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les dispositions nécessaires à la limitation de la propagation du feu d'un bâtiment à un autre devront être prises.

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

L'implantation des constructions sur la même unité foncière devra permettre leur accès dans des conditions satisfaisantes par des véhicules de services et de sécurité.

L'implantation d'un bâtiment par rapport à un autre ne devra pas faire obstacle à l'ensoleillement du bâtiment initial.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE Ux 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faitage.

Dans un souci d'intégration architecturale, la hauteur des constructions sera de préférence adaptée à celle des bâtiments voisins les plus proches sauf si les besoins de l'activité nécessite une hauteur plus importante que celle des bâtiments voisins. Dans tous les cas la hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 12 mètres.

## **ARTICLE Ux 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1 – Règles générales**

*Conformément aux dispositions de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme.*

### **11.2 – Règles particulières**

Par son aspect extérieur , la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants , aux sites , aux paysages naturels et urbains.

Les dépôts seront réalisés de préférence à l'arrière du bâtiment. A défaut, toutes les mesures seront prises pour favoriser leur intégration (plantations,...).

Sont interdits:

- l'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit,
- l'emploi de la tôle ondulée galvanisée

## ARTICLE Ux 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement, y compris pour les deux roues, et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Les aménagements devront s'intégrer au mieux au site d'accueil et limiter l'imperméabilisation des sols.

Dès que cela est possible l'accessibilité des personnes à mobilité réduite devra être prise en compte (cf. article 8 des dispositions générales du présent règlement).

Il est exigé un nombre de places de stationnement, correspondant: aux caractéristiques de l'opération :

Destination principale de la construction (sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone)	Nombre de places requises
Logements nécessaires à l'activité (surveillance, gardiennage...)	1 place par logement de type studio, T1, T2 2 places par logement supérieur au T2
Commerces	1 place pour une surface inférieure à 100m <sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER, puis 1 place par 50 m2 de SURFACE DE PLANCHER supplémentaire au-delà
Bureaux et activités tertiaires	1 place par de 50 m2 de SURFACE DE PLANCHER
Artisanat et industries	1 place pour une surface inférieure à 100m <sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER, puis 1 place par 50 m2 de SURFACE DE PLANCHER supplémentaire au-delà
Constructions abritant des activités socioculturelles, sportives ou touristiques	1 place par de 50 m2 de SURFACE DE PLANCHER
Équipements collectifs d'intérêt général	1 place pour une surface inférieure à 100m <sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER, puis 1 place par 50 m2 de SURFACE DE PLANCHER supplémentaire au-delà. Variable en fonction des <i>besoins de l'opération</i>
Autres	1 place par de 50 m2 de SURFACE DE PLANCHER

## ARTICLE Ux 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres devront être aménagés en espaces verts et plantés, dans une proportion de 20 % de la superficie du terrain

Les aires de stationnements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

Aucune plantation ne sera réalisée à moins de trois mètres d'une construction et de l'emprise publique par rapport à l'accès sur le domaine public afin de ne pas gêner la visibilité.

Les plantations réalisées seront d'essences locales et devront être diversifiées. Leur choix et modes d'implantations seront adaptés à la végétation locale et au paysage environnant. Les pratiques de jardinage devront être adaptées de façon à limiter les impacts sur la faune et la flore.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ux 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## Dispositions applicables à la ZONE Uf

### **Caractère de la zone**

La zone Uf correspond au domaine public ferroviaire, comprenant la voie ferrée et ses dépendances (gares, cours de gares, ...).

Les dispositions réglementaires ci-après ont pour objet de garantir le bon fonctionnement du service public auquel le domaine en question est affecté.

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

#### **Article Uf 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

De manière générale, tout type d'occupation et d'utilisation du sol non lié et nécessaire au bon fonctionnement du service public ferroviaire est interdit.

#### **Article Uf 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions et les installations classées dans la mesure où elles sont nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisées par l'exploitant à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
2. Les constructions et installations classées réalisées par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage et conditionnement des marchandises), à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

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

### **Article Uf 3 - Accès et voirie**

Non réglementé.

### **Article Uf 4 - Desserte par les réseaux**

Non réglementé.

### **Article Uf 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article Uf 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toutes les constructions autres que celle indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement.

### **Article Uf 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Pour les constructions indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, l'implantation n'est pas réglementée.

Les autres constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de ces constructions au point le plus proche de la limite séparative, doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L = H/2 \geq 3m$ ).

### **Article Uf 8 - Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article Uf 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article Uf 10 - Hauteur des constructions**

Non réglementé.

**Article Uf 11 - Aspect extérieur des constructions**

Non réglementé.

**Article Uf 12 - Stationnement**

Non réglementé.

**Article Uf 13 - Espaces libres et plantations**

Non réglementé.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article Uf 14 - Coefficient d'Occupation des Sols**

Non réglementé.

## **TITRE 3**

### **Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

-Auo  
-Auf

## Dispositions applicables à la Zone Auo:

**Caractère de la zone :** La zone Au correspond à un secteur à caractère naturel, peu ou pas équipé, destiné à être ouvert à l'urbanisation à court ou moyen terme. Il s'agit d'une zone où le développement de l'urbanisation à vocation résidentielle est prévu après la réalisation des équipements et réseaux nécessaires au bon fonctionnement de la zone. L'aménagement de ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pour les zones Auo, Auo2). La zone AU comprend plusieurs les sous-secteurs suivants : Auo et Auo2

- L'urbanisation de la zone de Julhers, celles de la Faisette et celles à l'entrée et à l'est de Changefège et la zone au sud de Bramonas sera rendue possible lors de la réalisation d'une opération d'ensemble et devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- Pour les zones Au situées à l'est de Bramonas et celles de Changefège (situées au sud et à l'ouest du village), l'urbanisation pourra être réalisée au coup par coup au fur et à mesure de la réalisation des équipements et des réseaux nécessaires au bon fonctionnement.
- Dans une logique de phasage, la parcelle située au sud de Bramonas a été divisée en deux partie: une zonée en Auo et la deuxième en Auo2, cette dernière sera ouverte à l'urbanisation une fois la première tranche urbanisée. Les conditions d'ouverture de cette deuxième tranche sont similaires à la première.

La réalisation de l'urbanisation ne pourra être engagée que lorsque l'emprise nécessaire à la réalisation des équipements publics généraux de desserte du secteur indiquée par les emplacements réservés sera mise à disposition de la commune, les secteurs suivants sont concernés :

- Changefège : terrains nécessaires à l'élargissement de la VC1 et des chemins piétonniers latéraux, terrains nécessaires à l'élargissement de la VC59, terrains nécessaires à l'élargissement de la VC62.
- Bramonas : terrains nécessaires à l'élargissement de la VC39 et de la VC4 (à l'ouest et tout le long de la parcelle de la zone AU), terrains nécessaires à l'élargissement de la VC49 (depuis la VC42 jusqu'à la zone Au).
- Julhers et La Faisette : terrains nécessaires à l'élargissement de la VC21 (au sud-est de la zone, en bordure du vieux Julhers), terrains nécessaires aux élargissements de la VC10 (située en aval et côté ouest du secteur face au hameau de Julhers) et la VC desservant le lotissement de la Faisette, terrains nécessaires à la création d'une place publique.

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

### ARTICLE Auo 1 : sont interdits

- les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux,
- les aménagements et constructions liées à l'activité agricole,
- les caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravaning,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,

- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferrailles, de matériaux et d'équipement usagés notamment ceux à usage domestique.

#### **ARTICLE Auo 2 : sont autorisés sous conditions**

Sont admis sous conditions et sous réserve du respect des principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation:

- Les installations classées soumises à déclarations ou autorisations et compatibles avec le voisinage des zones habitées. Leur fonctionnement ne doit pas occasionner de gêne ou de nuisances vis-à-vis de la vocation dominante de la zone. Elles seront donc accompagnées de toutes les dispositions nécessaires pour éviter les dangers vis-à-vis des personnes et des biens.
- La réalisation d'aires de stationnement sous réserve que, par leur importance, leur traitement (aménagement du sol, de l'entrée, plantations, etc.), elles s'intègrent bien dans le paysage,
- les ouvrages techniques divers à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics dans la mesure où toutes les précautions sont prises au niveau de leur impact sur l'environnement et à condition qu'ils ne portent pas préjudice à l'aménagement de la zone.

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

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

Pour être constructibles un terrain doit être desservi par un accès privé ou public soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin conformément à l'article 682 du code civil.

L'accès à un terrain doit présenter des caractéristiques et des dimensions adaptées au trafic engendré par le projet et qui permettent de garantir la défense de lutte contre l'incendie, la sécurité des usagers, la collecte des ordures ménagères. L'accès à un terrain devra être aménagé de façon à limiter la gêne potentiellement occasionnée sur la voie publique (visibilité, perturbations de la mobilité des autres usagers...), les sorties sur voies départementales seront à éviter.

Afin de lutter contre les risques d'incendie, la desserte des constructions devra être réalisée par une voie ayant les caractéristiques suivantes :

- Une chaussée revêtue d'une largeur susceptible de supporter un véhicule de 13 tonnes sur l'essieu arrière et d'un rayon en plan des courbes de 8 mètres minimum
- Une pente maximum de 15%
- Si une voie est en impasse et que sa longueur est supérieure à 30 mètres, elle doit comporter en son extrémité une placette de retournement.

Dès que cela est possible l'accessibilité des personnes à mobilité réduite devra être prise en compte (cf. article 8 des dispositions générales du présent règlement).

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

### **4.1 – Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau public de caractéristiques suffisantes.

### **4.2 – Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines de dimensions suffisantes et présentant un système séparatif et unitaire. Tout Déversement d'eaux usées non domestique dans le réseau public devra faire l'objet d'une demande de dérogation conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

En cas d'absence du réseau public d'assainissement, un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur pourra être réalisé. Dès que le réseau d'assainissement public est acheminé aux abords de la parcelle, la construction doit y être raccordée.

#### **b) Eaux pluviales**

Des systèmes privés ou des systèmes semi collectifs devront être réalisés sur les terrains privés ou au sein des l'opérations d'aménagement d'ensemble projetées pour traiter les eaux pluviales de la zone à aménager. Ils devront garantir le libre écoulement des eaux pluviales, limiter l'imperméabilisation des sols et limiter les débits évacués.

Seuls les excédents de ruissèlement seront acceptés dans le réseau public.

#### **c) Rejet dans le milieu naturel**

Conformément à l'article R 214-1, toute opération supérieure à 1 hectare, dirigeant ses eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, est soumise à une évaluation des incidences sur l'eau et le milieu aquatique.

### **4.3 – Autres réseaux et équipements :**

Tous les réseaux secs devront être enterrés, en cas d'impossibilité l'installation devra être la plus discrète possible, aussi bien sur le domaine public que sur le domaine privé.

Les équipements nécessaires à toutes constructions (exemples : boites aux lettres, poubelles, compteurs EDF, citernes destinées aux chauffages...) devront être réalisés sur les terrains privés mais facilement accessible depuis le domaine public.

### **4.4 – Défense extérieure contre l'incendie :**

Pour toute construction la défense extérieure contre l'incendie devra être assurée soit par des poteaux d'incendie permettant d'assurer des débits de 60 m<sup>3</sup>/h minimum pendant 2 heures, et implantés à 200 mètres des bâtiments à défendre par les voies praticables, soit, dans les zones non équipées, et dans le cas où l'installation des poteaux d'incendie normalisés n'est pas envisageable, par la mise en place d'équipements publics sous la forme de réserve d'eau, utilisable et accessible en tout temps de 30 à 120 m<sup>3</sup> selon l'importance du risque encouru ou des points d'aspiration normalisés.

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

En l'absence de réseau public d'assainissement, tout terrain doit avoir une surface suffisante permettant en fonction de la nature du sol et du sous-sol, de réaliser un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE Auo 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1 - Recul**

Le choix de l'implantation doit respecter le type d'implantation moyenne des bâtiments voisins avec l'objectif de conserver le caractère dominant du bâti existant, c'est-à-dire soit à l'alignement du domaine public, soit avec un recul adapté à celui des constructions voisines.

Le long de toutes voies, un recul par rapport à l'alignement pourra être demandé pour raisons de sécurité ou d'aménagement de voie.

### **6.2 - Nivellement**

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

## **ARTICLE Auo 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans un souci d'intégration paysagère et architecturale, l'implantation des constructions devront être en cohérence avec les bâtiments voisins.

Sous réserve de respecter la cohérence de la zone, les constructions pourront être implantées en limite séparative.

Dans le cas où les bâtiments à construire ne sont pas implantés en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Aux abords des carrefours routiers l'implantation des constructions devra être réalisée de façon à ne pas gêner la visibilité pour ne pas contrevenir à la sécurité des usagers.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, l'aménageur devra penser son projet en respectant les dispositions précédentes pour garantir la meilleure intégration possible sur le site.

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

Les annexes seront de préférence accolées au bâtiment initial, sauf impossibilité technique. Dans ce cas elles devront être implantées de façon à s'intégrer au mieux à savoir : soit en limite de propriété et intégrées au mieux dans le système de clôture ou leur impact visuel sera limité par des plantations.

L'implantation des constructions sur la même unité foncière devra permettre leur accès dans des conditions satisfaisantes par des véhicules de services et de sécurité.

L'implantation d'un bâtiment par rapport à un autre ne devra pas faire obstacle à l'ensoleillement du bâtiment initial.

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

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. En somme, l'emprise au sol correspond à l'ombre portée au sol lorsque le soleil est à la verticale de la construction.

L'emprise au sol comprend les débords et les surplombs. Il est donc nécessaire de prendre en compte dans le calcul de l'emprise, les prolongements extérieurs de niveaux de la construction tels que les balcons, les loggias, les coursives et les éléments de modénature (corniches, marquises, auvents, etc.).

L'emprise au sol maximale est fixée à 50% de la surface de la parcelle

#### **ARTICLE Auo 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faitage.

Dans un souci d'intégration architecturale, la hauteur des constructions doit être adaptée à celle des bâtiments voisins les plus proches.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des bâtiments ne pourra excéder 9 mètres (R+1+Combles). Sauf pour les zones Au suivantes où la hauteur des bâtiments ne pourra excéder 8m (R+1+combles):

Sur Changefège: secteur Auo CHO4

Sur Bramonas: secteur Auo BRA01

Sur Julhers: secteur JUL01

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci.
- Aux constructions collectives ou d'équipements publics réalisés dans le cadre d'opération d'ensemble ou au coup par coup conformément aux orientations d'aménagement et de programmation. Cependant ces bâtiments ne pourront pas excéder 12 mètres de hauteur.

#### **ARTICLE Auo 11 - ASPECT EXTERIEUR.**

##### **11.1 – Règles générales**

Conformément à l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés « au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration possible dans leur site d'accueil et dans leur environnement bâti.

Les tissus urbains étant en constante évolution, il s'agit non pas de les figer par une reproduction à l'identique, mais d'en assurer l'harmonieuse transformation. Pour bien maîtriser l'impact de la future construction dans son environnement, le maître d'œuvre devra s'appuyer sur une analyse des architectures avoisinantes, de la structuration de la rue, etc., afin d'établir les règles minimales d'insertion du futur bâtiment.

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements ou la coloration des parements des façades et si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

Une réalisation d'architecture contemporaine pourra être acceptée dans la mesure où elle n'est pas contraire aux objectifs du 2ème paragraphe du présent article.

## **11.2 – Règles particulières**

### **Toitures**

Les toitures doivent être de forme simple à deux versants symétriques, avec faitage parallèle à la rue, exceptionnellement perpendiculaire à la voie, en tous cas toujours dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment. Les pentes seront comprises entre 60 et 80%.

Chaque immeuble possède sa propre toiture, les niveaux d'égout et de faitage variant d'un immeuble à l'autre. Il est souhaitable, à l'occasion d'une surélévation d'immeuble, de conserver ce décalage et de ne pas aligner les égouts.

Exception pourra être faite à cette règle dans les cas suivants:

- en appentis, à une pente, pour les annexes et les petits volumes souvent accolés à un immeuble plus important,
- pour les bâtiments de facture contemporaine, présentant une volumétrie ou un vocabulaire contemporain, ou n'utilisant ni volumétrie classique, ni toiture traditionnelle.

Les pannes et les chevrons ne seront jamais apparents et les débords en pignons sont limités à 15 cm. Les accidents de toiture, autres que les lucarnes, seront évités.

### **Couvertures**

Le matériau de couverture devra, dans la mesure du possible, par sa texture, son aspect, son coloris, s'apparenter aux matériaux traditionnels en place à l'exception des bâtiments d'architecture contemporaine.

### **b)Percements**

De façon générale, les pleins dominant sur les vides. Les encadrements peuvent être marqués.

Des formes de percement non traditionnelles pourront être conservées ou réalisées sur les nouvelles constructions aux formes et à l'architecture moderne.

### **c) Encastrement des coffrets**

Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de façade, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

#### **d)Matériaux et couleurs**

Les façades tout comme les clôtures, y compris celles sur limites séparatives, doivent présenter un état de parfait achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini.

Les teintes de façade devront être adaptées à l'environnement, à l'architecture du bâtiment, à la luminosité, aux teintes avoisinantes. Aucune couleur pure (blanc, jaune, bleu, cyan, orange,...) ou vive (violet, rose,...) ne peut être envisagée.

Les éléments ponctuels ( volets, encadrements, menuiseries, ferronneries, etc) devront être en cohérence.

Les annexes et garages devront être traités au même titre que le bâtiment principal.

## ARTICLE Auo 12 – STATIONNEMENT

Les aires de stationnement, y compris pour les deux roues, et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Les aménagements devront s'intégrer au mieux au site d'accueil et limiter l'imperméabilisation des sols.

Dès que cela est possible l'accessibilité des personnes à mobilité réduite devra être prise en compte (cf. article 8 des dispositions générales du présent règlement).

Il est exigé un nombre de places de stationnement, correspondant aux caractéristiques de l'opération :

Destination principale de la construction (sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone)	Nombre de places requises
Logements	1 place par logement de type studio, T1, T2 2 places par logement supérieur au T2
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement
Bureaux et activités tertiaires	1 place par de 50 m2 de SURFACE DE PLANCHER
Constructions abritant des activités socioculturelles, sportives ou touristiques	1 place par de 50 m2 de SURFACE DE PLANCHER
Équipements collectifs d'intérêt général	1 place pour une surface inférieure à 100m <sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER, puis 1 place par 50 m2 de SURFACE DE PLANCHER supplémentaire au-delà. Variable en fonction des <i>besoins de l'opération</i>
Autres	1 place par de 50 m2 de SURFACE DE PLANCHER

## ARTICLE Auo 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les murets et murs de clôture existants doivent être maintenus dans la mesure du possible ou reconstitués s'ils présentent un intérêt ou participent à une meilleure intégration du projet dans son environnement.

Les espaces libres devront être aménagés en espaces d'agrément ou plantés avec l'objectif de respecter le caractère du site environnant.

Les plantations réalisées seront d'essences locales et devront être diversifiées. Leur choix et modes d'implantations seront adaptés à la végétation locale et au paysage environnant. Les pratiques de jardinage devront être adaptées de façon à limiter les impacts sur la faune et la flore.

## SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE Auo 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

**Caractère de la zone** : correspond à des secteurs qui s'ouvriront à l'urbanisation à moyen ou long terme. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme. Des zones Auf sont présentes sur le hameau de Bramonas.

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

### **ARTICLE Auf 1 : sont interdits**

- Non réglementé

### **ARTICLE Auf 2 : sont autorisés sous conditions**

- Non réglementé

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

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

Non réglementé.

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

#### **4.1 – Eau potable**

Non réglementé.

#### **4.2 – Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Non réglementé.

##### **b) Eaux pluviales**

Non réglementé.

#### **4.3 – Autres réseaux et équipements :**

Non réglementé.

#### **4.4 – Défense extérieure contre l'incendie :**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE Auf 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1 - Recul**

Le choix de l'implantation doit respecter le type d'implantation moyenne des bâtiments voisins avec l'objectif de conserver le caractère dominant du bâti existant, c'est-à-dire soit à l'alignement du domaine public, soit avec un recul adapté à celui des constructions voisines.

Le long de toutes voies, un recul par rapport à l'alignement pourra être demandé pour raisons de sécurité ou d'aménagement de voie.

### **6.2 - Nivellement**

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

## **ARTICLE Auf 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE Auf 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE Auf 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé.

## **ARTICLE Auf 12 - STATIONNEMENT**

Non réglementé

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

Non réglementé.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE Auf 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **TITRE 4**

### **Dispositions applicables aux zones agricoles**

-A  
-Aa  
-Al

## Dispositions applicables au Zone A:

**Caractère de la zone** : correspond à des secteurs qui s'ouvriront à l'urbanisation à moyen ou long terme. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

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

#### **ARTICLE A 1 : sont interdits**

Sont interdites toutes les occupations, utilisations et constructions non nécessaires à une exploitation agricole à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être autorisées.

#### **ARTICLE A 2 : sont autorisés sous conditions**

- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics dans la mesure où toutes les précautions sont prises au niveau de leur impact sur l'environnement et à condition qu'ils ne portent pas préjudice à l'aménagement de la zone.
- les constructions nouvelles nécessaires à une exploitation agricole. Celles-ci devront être implantées impérativement à une distance respectant les normes sanitaires.

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

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

Non réglementé.

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

##### **4.1 – Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit obligatoirement être raccordée au réseau public par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

A défaut de réseau public, une alimentation individuelle en eau par captage, forage ou puits peut être admise, sous réserve du respect des exigences réglementaires.

##### **4.2 - Assainissement**

###### **a) Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public ; lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement individuel réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera. L'évacuation des eaux d'origine agricole dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

## **b) Eaux pluviales**

Les eaux pluviales devront être traitées en amont par un système de traitement des eaux pluviales installé sur les parcelles privées. Les excédents de ruissèlement seront acceptés dans le réseau public.

Les aménagements devront garantir le libre écoulement des eaux pluviales, limiter l'imperméabilisation des sols et limiter les débits évacués.

## **c) Rejet dans le milieu naturel**

Conformément à l'article R 214-1, toute opération supérieure à 1 hectare, dirigeant ses eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, est soumise à une procédure de déclaration (article L 214 1 à 6 du code de l'environnement) avec évaluation des incidences sur l'eau et le milieu aquatique.

### **4.3 – Autres réseaux et équipements :**

Non réglementé.

### **4.4 – Défense extérieure contre l'incendie :**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

### **6.1 - Recul**

Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 3 m par rapport aux voies privées et aux emprises publiques.

Les sorties de garages ainsi que les aires de manutention qui engendrent des manœuvres de véhicules devront être positionnées à une distance au moins égale à 5 m de l'emprise publique ou plus en fonction des engins nécessaires à l'activité afin d'éviter les gênes potentielles et garantir la sécurité sur le domaine public.

### **6.2 - Nivellement**

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les dispositions nécessaires à la limitation de la propagation du feu d'un bâtiment à un autre devront être prises.

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

A l'exception des activités générant des nuisances fortes, les constructions seront implantées dans un rayon maximal de 30 mètres des bâtiments existants, sauf si la topographie du site ne le permet pas.

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

Non règlementé

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux de terrassement, d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet. Le point haut de référence correspond à l'égout du toit. En sont exclus, les ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres superstructures.

Pour les constructions à usage d'activités, la hauteur des bâtiments sera liée aux nécessités de fonctionnement des activités, sans pouvoir excéder 10 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des bâtiments ne pourra excéder 9 mètres.

En cas d'extension d'une construction dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur de l'extension pourra atteindre la hauteur de l'immeuble existant.

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

*Conformément aux dispositions de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme :*

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés « au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration possible dans leur site d'accueil et dans leur environnement bâti.

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements des façades et si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

### **11.2 – Règles particulières**

- **Bâtiments à usage d'activités**

#### **Adaptation au terrain :**

La construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. La hauteur des murs à édifier sur le terrain et en limite de propriété devra se limiter au minimum nécessaire. La configuration et l'aspect de ces murs devront être adaptés aux éléments auxquels ils se raccrochent.

#### **Volume de la construction :**

Tout bâtiment de plus de 50 mètres de longueur doit être fractionné. Ce fractionnement peut résulter de différences de volumes, plans, couleurs ou matériaux.

Tous les dispositifs et installations techniques, telles que cuves et chaufferies, devront être enterrées ou entièrement intégrées dans les bâtiments afin de s'intégrer au mieux et de limiter leur impact paysager.

Les silos extérieurs doivent être implantés de manière à être le moins perceptible possible.

#### **Dépôts et stockages :**

Les dépôts et stockages aériens seront réalisés à proximité des bâtiments agricoles.

Des dispositifs végétaux d'occultation visuelle (bosquets, haies vives, etc.) protégeront les vues depuis les voies de circulation sur les aires de dépôts et de stockages.

### **Traitement extérieur des constructions:**

Les caractéristiques architecturales des bâtiments, les matériaux et les couleurs à employer devront s'inspirer des constructions traditionnelles.

Tout usage de matériau réfléchissant sera exclu.

Tout appareillage de briques ou de parpaings doit être crépi ou revêtu de bardage.

L'ensemble des façades doit être traité avec le même soin.

La pente des toitures sera appropriée aux contraintes techniques du matériau.

- **Le logement de l'agriculteur:**

#### **Composition, conception :**

L'orientation des constructions doit être pensée de façon à :

- Maximiser l'ensoleillement :
- Respecter les courbes de niveau et l'implantation des constructions avoisinantes.

Tout élément prolongeant le bâtiment principal (accès au garage, terrasses, murs de soutènement, escaliers...) doit être réalisé avec le même soin que la construction elle-même en pensant à son intégration paysagère.

#### **Adaptation au terrain :**

La construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. La hauteur des murs à édifier sur le terrain et en limite de propriété devra se limiter au minimum nécessaire.

#### **Volume de la construction :**

Tous les dispositifs et installations techniques, telles que cuves et chaufferies, devront être enterrées ou entièrement intégrées dans les bâtiments afin de s'intégrer au mieux et de limiter leur impact paysager.

### **Toitures**

#### **Pour les restaurations :**

- les toits seront refaits avec la même pente qu'à l'origine, sauf si cette pente paraît trop prononcée ou insuffisante pour la lisibilité de l'édifice.
- Si le toit ne peut être refait à l'identique :
  - les pannes et les chevrons ne seront jamais apparents et les débords en pignons sont limités à 15 cm.
  - Les accidents de toiture, autres que les lucarnes, seront évités.
  - Les toitures doivent être de forme simple à deux versants symétriques, avec faitage parallèle à la rue, exceptionnellement perpendiculaire à la voie, en tous cas toujours dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment. Les pentes de toiture seront comprises entre 60 et 80%.

Chaque immeuble possède sa propre toiture, les niveaux d'égout et de faitage variant d'un immeuble à l'autre.

#### **Pour les constructions neuves :**

- les pannes et les chevrons ne seront jamais apparents et les débords en pignons sont limités à 15 cm.
- Les accidents de toiture, autres que les lucarnes, seront évités.
- Les toitures doivent être de forme simple à deux versants symétriques, avec faitage parallèle à la rue, exceptionnellement perpendiculaire à la voie, en tous cas toujours dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment. Les pentes de toiture seront comprises entre 60 et 80%.

Chaque immeuble possède sa propre toiture, les niveaux d'égout et de faîtage variant d'un immeuble à l'autre.

### **Couvertures**

Le matériau de couverture devra, par sa texture, son aspect, son coloris, s'apparenter au mieux aux matériaux traditionnels et respecter l'harmonie du secteur.

### **Fenêtres de toits**

Elles devront être de petites dimensions, et de préférence d'un modèle encastré et plus haute que large.

### **Antennes, paraboles et équipements divers :**

Les antennes, paraboles et équipements divers doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions, ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.

Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures.

### **Façades**

#### **Traitement des façades**

En cas de regroupement de parcelles, la composition de la façade devra reconstituer la trame parcellaire afin de ne pas nuire aux rythmes dominants de la rue.

#### **Façades commerciales**

L'ouverture ou l'aménagement d'une vitrine en rez-de-chaussée doit être étudié en rapport avec l'ensemble de la façade.

La création d'une vitrine d'un seul tenant, qui dépasse les limites séparatives d'immeubles, est interdite.

Les dimensions des enseignes doivent rester en rapport d'échelle avec le bâti qui le reçoit.

#### **Percements**

De façon générale, les pleins dominent sur les vides et les percements sont de dimension décroissante selon les étages.

Ils sont pour la plupart de forme verticale (proportions 1/1,5). Les encadrements sont parfois marqués.

En cas de construction neuve d'un immeuble d'accompagnement, les percements doivent permettre à ce dernier de s'insérer correctement dans le tissu urbain voisin sans provoquer de coupure visuelle.

#### **Menuiseries**

Les volets roulants peuvent être autorisés sous certaines conditions :

- dans le cas d'une construction neuve, les caissons de volets roulants devront être totalement intégrés
- dans le cas d'une restauration, les caissons de volets roulants seront de préférence à l'intérieur.

#### **d) Encastrement des coffrets**

Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de façade, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

#### **Textures et couleurs**

Les façades tout comme les clôtures, y compris celles sur limites séparatives, doivent présenter un état de parfait achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini.

Les teintes de façade devront être adaptées à l'environnement, à l'architecture du bâtiment, à la luminosité, aux teintes avoisinantes.

Pour les fenêtres et les volets, les teintes devront de préférence être choisies dans des tons gris pastels colorés, le blanc et les couleurs trop vives sont interdites.

Les éléments de type volets, encadrements, menuiseries, ferronneries devront être en cohérence.

Les annexes et garages devront être traités au même titre que le bâtiment principal.

Dans le cas d'une restauration, les teintes des enduits de façades seront choisies dans des tons similaires à la couleur de la pierre locale. Une palette des coloris traditionnellement utilisés sur la commune est disponible en mairie.

#### **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement, y compris pour les deux roues, et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Les aménagements devront s'intégrer au mieux au site d'accueil et limiter l'imperméabilisation des sols.

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

Non réglementé.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les plantations réalisées seront d'essences locales et devront être diversifiées. Leur choix et modes d'implantations seront adaptés à la végétation locale et au paysage environnant. Les pratiques de jardinage devront être adaptées de façon à limiter les impacts sur la faune et la flore.

## Dispositions applicables au Zone Aa:

**Caractère de la zone :** La zone Aa correspond aux secteurs de la commune non équipés qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres qui sont dédiés à la culture, l'élevage ou l'exploitation forestière. C'est une zone agricole inconstructible stricte.

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

#### **ARTICLE Aa 1 : sont interdits**

Sont interdites toutes constructions et installations nouvelles.

#### **ARTICLE Aa 2 : sont autorisés sous conditions**

- l'extension limitée (dans la limite de 30% de surface de plancher existante) des constructions existantes à condition qu'elles soient à usage agricole ou forestier.
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics dans la mesure où toutes les précautions sont prises au niveau de leur impact sur l'environnement et à condition qu'ils ne portent pas préjudice à l'aménagement de la zone.

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

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

Non réglementé.

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

##### **4.1 – Eau potable**

Non réglementé.

##### **4.2 – Assainissement**

###### **a) Eaux usées**

Non réglementé.

###### **b) Eaux pluviales**

Non réglementé.

###### **c) Rejet dans le milieu naturel**

Conformément à l'article R 214-1, toute opération supérieure à 1 hectare, dirigeant ses eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, est soumise à une évaluation des incidences sur l'eau et le milieu aquatique.

##### **4.3 – Autres réseaux et équipements :**

Non réglementé.

##### **4.4 – Défense extérieure contre l'incendie :**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE Aa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **6.1 - Recul**

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

##### **6.2 - Nivellement**

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

#### **ARTICLE Aa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non règlementé

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE Aa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Aa 11 - ASPECT EXTERIEUR**

##### **11.1 – Règles générales**

*Conformément aux dispositions de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme :*

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés « au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

D'une façon générale, les extensions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration possible dans leur site d'accueil et dans leur environnement bâti.

### **11.2 – Règles particulières**

Pour les extensions limitées des constructions existantes à usage agricole ou forestier, elle sera limitée à 30% de surface de plancher existante.

#### **Composition, conception :**

L'orientation des constructions doit être pensée de façon à :

- Maximiser l'ensoleillement :
- Respecter les courbes de niveau et l'implantation des constructions avoisinantes.

Tout élément prolongeant le bâtiment principal (accès au garage, terrasses, murs de soutènement, escaliers...) doit être réalisé avec le même soin que la construction elle-même en pensant à son intégration paysagère.

#### **Adaptation au terrain :**

La construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. La hauteur des murs à édifier sur le terrain et en limite de propriété devra se limiter au minimum nécessaire.

#### **Volume de la construction :**

Tous les dispositifs et installations techniques, telles que cuves et chaufferies, devront être enterrées ou entièrement intégrées dans les bâtiments afin de s'intégrer au mieux et de limiter leur impact paysager.

Les silos extérieurs doivent être implantés de manière à être le moins perceptible possible.

#### **Dépôts et stockages :**

Les dépôts et stockages aériens seront réalisés à proximité des bâtiments agricoles.

Des dispositifs végétaux d'occultation visuelle (bosquets, haies vives, etc.) protégeront les vues depuis les voies de circulation sur les aires de dépôts et de stockages.

#### **Clôture :**

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes et doivent s'harmoniser (aspect, couleur, hauteur) aux clôtures et constructions existantes avoisinantes.

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité des véhicules sortant des parcelles sur la voie publique ou privée.

La hauteur maximale des murs de clôture ne devra pas excéder 2.5 m de haut par rapport au niveau de la voirie.

La configuration et l'aspect des murs devront être adaptés aux éléments construits.

### **ARTICLE Aa 12 - STATIONNEMENT**

Non réglementé.

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

Les plantations réalisées seront d'essences locales et devront être diversifiées. Leur choix et modes d'implantations seront adaptés à la végétation locale et au paysage environnant. Les pratiques de jardinage devront être adaptées de façon à limiter les impacts sur la faune et la flore.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Aa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## Dispositions applicables au Zone AI:

**Caractère de la zone** : correspond aux secteurs de la commune non équipés qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres qui sont dédiés à la culture, l'élevage ou l'exploitation forestière.

La zone AI correspond à une zone agricole constructible limitée où seuls les abris légers et les serres nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisés.

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

#### **ARTICLE AI 1 : sont interdits**

Sont interdites toutes constructions et installations nouvelles.

#### **ARTICLE AI 2 : sont autorisés sous conditions**

- Les serres et les abris agricoles légers (ces derniers peuvent être construits qu'en l'absence d'abris naturels: bosquets, haies par exemple) à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole, qu'ils ne nécessitent aucun équipements, qu'ils soient non implantés en lignes de crête, avec une surface inférieure à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont la hauteur est limitée à 4 mètres.

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

Non réglementé.

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

##### **4.1 – Eau potable**

Non réglementé.

##### **4.2 – Assainissement**

###### **a) Eaux usées**

Non réglementé.

###### **b) Eaux pluviales**

Non réglementé.

###### **c) Rejet dans le milieu naturel**

Conformément à l'article R 214-1, toute opération supérieure à 1 hectare, dirigeant ses eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, est soumise à une évaluation des incidences sur l'eau et le milieu aquatique.

##### **4.3 – Autres réseaux et équipements :**

Non réglementé.

##### **4.4 – Défense extérieure contre l'incendie :**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE AI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

#### **ARTICLE AI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE AI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder 4 mètres.

#### **ARTICLE AI 11 - ASPECT EXTERIEUR**

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration possible dans leur site d'accueil.

Seuls les abris agricoles légers à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole, qu'ils ne nécessitent aucun équipements, qu'ils soient non implantés en lignes de crête, avec une surface inférieure à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont la hauteur est limitée à 4 mètres. Ils ne peuvent être construits qu'en l'absence d'abris naturels (bosquets, haies).

##### **- Implantation par rapport au terrain naturel :**

L'implantation et l'adaptation au sol consistera à minimiser les modifications du profil naturel des terrains (implantation parallèle aux courbes de niveau, décalage de plates-formes, etc.) et à limiter les mouvements du terrain.

#### **ARTICLE AI 12 – STATIONNEMENT**

Non réglementé.

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

Les plantations réalisées seront d'essences locales et devront être diversifiées. Leur choix et modes d'implantations seront adaptés à la végétation locale et au paysage environnant. Les pratiques de jardinage devront être adaptées de façon à limiter les impacts sur la faune et la flore.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **TITRE 5**

### **Dispositions applicables aux zones naturelles**

-N

-NI

## Dispositions applicables à la Zone N :

**Caractère de la zone :** c'est une zone naturelle qu'il convient de protéger, en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

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

#### **ARTICLE N 1 : sont interdits**

Sont interdites toutes constructions et installations nouvelles.

#### **ARTICLE N 2 : sont autorisés sous conditions**

- les constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité des personnes et des biens, à la gestion ainsi qu'à l'ouverture au public des espaces,
- les constructions à condition qu'elles soient liées à des équipements d'infrastructures et des équipements de service public ou des services de secours,

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

Non réglementé.

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

##### **4.1 – Eau potable**

Non réglementé.

##### **4.2 - Assainissement**

###### **a) Eaux usées**

Non réglementé.

###### **b) Eaux pluviales**

Non réglementé.

###### **c) Rejet dans le milieu naturel**

Conformément à l'article R 214-1, toute opération supérieure à 1 hectare, dirigeant ses eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, est soumise à une évaluation des incidences sur l'eau et le milieu aquatique.

##### **4.3 – Autres réseaux et équipements :**

Non réglementé.

##### **4.4 – Défense extérieure contre l'incendie :**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

#### **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

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

Les aménagements devront s'intégrer au mieux au site d'accueil et limiter l'imperméabilisation des sols.

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

Les arbres et la végétation existants doivent être conservés et le cas échéant remplacés par des essences locales et diversifiées dans des proportions au moins équivalentes.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **Dispositions applicables à la Zone NI:**

**Caractère de la zone :** La zone NI est une zone de constructions isolées ou regroupées en village ou hameau, à vocation agricole à l'origine, et dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, afin d'assurer leur pérennité.

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

#### **ARTICLE NI 1 : sont interdits**

Sont interdites toutes constructions et installations nouvelles.

#### **ARTICLE NI 2 : sont autorisés sous conditions**

- l'extension limitée (30% de la surface de plancher) et les annexes des bâtiments existants, les travaux d'aménagement de ces bâtiments, d'entretien ou leur reconstruction ainsi que les changements de destination,
- les constructions à condition qu'elles soient liées à des activités artisanales de faible importance, sous réserve que par leur nature, leur aspect et leur implantation, les bâtiments s'intègrent dans l'environnement et que l'activité ne provoque pas de nuisance pour le voisinage (bruit, mouvement de véhicules),
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics dans la mesure où toutes les précautions sont prises au niveau de leur impact sur l'environnement et à condition qu'ils ne portent pas préjudice à l'aménagement de la zone. Sauf dans le périmètre de protection (PPR) du captage des Banets.
- les réhabilitations des ruines.

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

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

Pour être constructibles un terrain doit être desservi par un accès privé ou public soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin conformément à l'article 682 du code civil.

L'accès à un terrain doit présenter des caractéristiques et des dimensions adaptées au trafic engendré par le projet et qui permettent de garantir la défense de lutte contre l'incendie, la sécurité des usagers, la collecte des ordures ménagères. L'accès à un terrain devra être aménagé de façon à limiter la gêne potentiellement occasionnée sur la voie publique (visibilité, perturbations de la mobilité des autres usagers...), les sorties sur voies départementales seront à éviter.

Afin de lutter contre les risques d'incendie, la desserte des constructions devra être réalisée par une voie ayant les caractéristiques suivantes :

- Une chaussée revêtue d'une largeur susceptible de supporter un véhicule de 13 tonnes sur l'essieu arrière et d'un rayon en plan des courbes de 8 mètres minimum.
- Une pente maximum de 15%
- Si une voie est en impasse et que sa longueur est supérieure à 30 mètres, elle doit comporter en son extrémité une placette de retournement.

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

### **4.1 – Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit obligatoirement être raccordée au réseau public par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

A défaut de réseau public, une alimentation individuelle en eau par captage, forage ou puits peut être acceptée si la potabilité physique et bactériologique de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution ainsi qu'un débit suffisant en toutes saisons peuvent être considérés comme assurés.

### **4.2 – Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

En l'absence de réseau public, les constructions doivent disposer d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir raccorder la construction aux réseaux collectifs d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales

#### **b) Eaux pluviales**

Les eaux pluviales devront être traitées (sauf en cas d'impossibilité technique) en amont par un système de traitement des eaux pluviales installé sur les parcelles privées. Les excédents de ruissèlement seront acceptés dans le réseau public.

Les aménagements devront garantir le libre écoulement des eaux pluviales, limiter l'imperméabilisation des sols et limiter les débits évacués.

#### **c) Rejet dans le milieu naturel**

Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur ou dans les ruisseaux, canaux, valats, fossés, réceptacles naturels des ruissellements concentrés ou diffus du terrain et du versant concernés.

En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser, à sa charge, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

### **4.3 – Autres réseaux et équipements :**

Dans la mesure du possible tous les réseaux secs devront être enterrés, en cas d'impossibilité l'installation devra être la plus discrète possible, aussi bien sur le domaine public que sur le domaine privé.

Les équipements nécessaires à toutes constructions (exemples : boîtes aux lettres, poubelles, compteurs EDF, citernes destinées aux chauffages....) devront être réalisés sur les terrains privés mais facilement accessible depuis le domaine public.

### **4.4 – Défense extérieure contre l'incendie :**

Non règlementé

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

Tout terrain doit avoir une surface suffisante permettant, en fonction de la nature du sol et du sous-sol, de réaliser un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur dans le cas d'absence de réseau d'assainissement collectif.

## **ARTICLE NI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1 - Recul**

Le long des voies ouvertes à la circulation automobile et ayant une vocation de liaison, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise. Des implantations différentes pourront toutefois être autorisées dans la mesure où elles constituent la continuité d'un groupe de bâtiments préexistants et qu'elles ne posent pas problème au regard de la sécurité routière.

Le long des voies de desserte, le choix de l'implantation sera adapté à l'implantation des bâtiments voisins et respecter le caractère dominant du quartier.

### **6.2 - Nivellement**

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

## **ARTICLE NI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

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

L'implantation des constructions sur la même unité foncière devra permettre leur accès dans des conditions satisfaisantes par des véhicules de services et de sécurité.

Le choix de l'implantation des bâtiments sur la même parcelle doit être établi dans un souci de composition harmonieuse des volumes et d'une bonne organisation de l'espace libre.

Une distance d'un minimum de 4 mètres doit être respectée entre l'implantation de deux bâtiments non contigus sur une même propriété, à l'exception des annexes où la distance minimale est de deux mètres. Les annexes et les petits bâtiments seront de préférence accolés aux bâtiments principaux ou implantés en limite de parcelle. Leur intégration pourra être favorisée par la plantation de bouquets d'arbustes ou de haies.

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

L'emprise au sol correspond à la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut du bâtiment à la surface de la parcelle.

L'emprise au sol maximale est fixée à 50% de la surface de la parcelle

## **ARTICLE NI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, y compris les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Dans un souci d'intégration architecturale, la hauteur des constructions doit être adaptée à celle des bâtiments voisins les plus proches.

La construction doit être inférieure à la hauteur moyenne des constructions environnantes.

## **ARTICLE NI 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1 – Règles générales**

Conformément aux dispositions de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme :

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

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à conserver le caractère et l'aspect général du secteur ou du site où est édifié le projet et dans l'objectif de participer à la préservation et à l'enrichissement du paysage construit environnant.

Aussi, les projets doivent développer une véritable cohérence par rapport aux constructions voisines quant à leur échelle, leur volumétrie, le choix et l'harmonie des matériaux, le rythme et la dimension des percements et leur aspect général.

Les constructions, leurs toitures, leur interface avec le domaine public doivent contribuer par leur nature, leur aspect et leur implantation, à conserver ou améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics. Le volet paysager de la demande de permis de construire doit au travers de plans, croquis et photomontages, affirmer ces objectifs et la démarche recherchée dans le projet.

Toute référence à une expression architecturale d'une autre région que la vallée du Lot est à proscrire.

Les réalisations bioclimatiques et/ou d'architecture contemporaine ne peuvent être acceptées que si l'aspect final de la construction permet, au regard des alinéas précédents, son intégration totale dans le bâti environnant et ne provoque pas de rupture dans l'homogénéité à préserver du site d'implantation (traitements des toits, des façades, des percements). L'utilisation d'énergies renouvelables peut imposer la mise en place de structures modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment (Panneaux photovoltaïques, Groupes extérieur pompes à chaleur, climatiseurs), ..., Panneaux de chauffe-eau solaire ...). Dans ce cas, ces équipements ne doivent pas être visibles depuis le domaine public et doivent faire l'objet d'une réelle intégration.

## 11.2 – Règles particulières

### **Composition, conception :**

L'orientation des constructions doit être pensée de façon à :

- Maximiser l'ensoleillement :
- Respecter les courbes de niveau et l'implantation des constructions avoisinantes.

Tout élément prolongeant le bâtiment principal (accès au garage, terrasses, murs de soutènement, escaliers...) doit être réalisé avec le même soin que la construction elle-même en pensant à son intégration paysagère.

### **Adaptation au terrain :**

La construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. La hauteur des murs à édifier sur le terrain et en limite de propriété devra se limiter au minimum nécessaire.

### **Volume de la construction :**

Tous les dispositifs et installations techniques, telles que cuves et chaufferies, devront être enterrées ou entièrement intégrées dans les bâtiments afin de s'intégrer au mieux et de limiter leur impact paysager.

Les silos extérieurs doivent être implantés de manière à être le moins perceptible possible.

### **Dépôts et stockages :**

Les dépôts et stockages aériens seront réalisés à proximité des bâtiments agricoles.

Des dispositifs végétaux d'occultation visuelle (bosquets, haies vives, etc.) protégeront les vues depuis les voies de circulation sur les aires de dépôts et de stockages.

## **Toitures**

### **Pour les restaurations :**

- o les toits seront refaits avec la même pente qu'à l'origine, sauf si cette pente paraît trop prononcée ou insuffisante pour la lisibilité de l'édifice.
- o Si le toit ne peut être refait à l'identique :
  - les pannes et les chevrons ne seront jamais apparents et les débords en pignons sont limités à 15 cm.
  - Les accidents de toiture, autres que les lucarnes, seront évités.
  - Les toitures doivent être de forme simple à deux versants symétriques, avec faitage parallèle à la rue, exceptionnellement perpendiculaire à la voie, en tous cas toujours dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment. Les pentes de toiture seront comprises entre 60 et 80%.

Chaque immeuble possède sa propre toiture, les niveaux d'égout et de faitage variant d'un immeuble à l'autre.

### **Pour les constructions neuves :**

- les pannes et les chevrons ne seront jamais apparents et les débords en pignons sont limités à 15 cm.
- Les accidents de toiture, autres que les lucarnes, seront évités.
- Les toitures doivent être de forme simple à deux versants symétriques, avec faitage parallèle à la rue, exceptionnellement perpendiculaire à la voie, en tous cas toujours dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment. Les pentes de toiture seront comprises entre 60 et 80%.

Chaque immeuble possède sa propre toiture, les niveaux d'égout et de faitage variant d'un immeuble à l'autre.

### **Couvertures**

Le matériau de couverture devra, par sa texture, son aspect, son coloris, s'apparenter au mieux aux matériaux traditionnels et respecter l'harmonie du secteur.

### **Fenêtres de toits**

Elles devront être de petites dimensions de préférence, d'un modèle encastré.

### **Antennes, paraboles et équipements divers :**

Les antennes, paraboles et équipements divers doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.

Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures.

### **Façades**

#### **Traitement des façades**

En cas de regroupement de parcelles, la composition de la façade devra reconstituer la trame parcellaire afin de ne pas nuire aux rythmes dominants de la rue.

#### **Façades commerciales**

L'ouverture ou l'aménagement d'une vitrine en rez-de-chaussée doit être étudié en rapport avec l'ensemble de la façade.

La création d'une vitrine d'un seul tenant, qui dépasse les limites séparatives d'immeubles, est interdite.

Les dimensions des enseignes doivent rester en rapport d'échelle avec le bâti qui le reçoit.

#### **Percements**

De façon générale, les pleins dominent sur les vides et les percements sont de dimension décroissante selon les étages.

Ils sont pour la plupart de forme verticale (proportion 1/1,5). Les encadrements sont parfois marqués.

En cas de restauration et dans la mesure du possible, les baies existantes doivent être conservées et leur encadrement restitué ou remplacé à l'identique.

Les créations et modifications de baies peuvent être autorisées. Ces nouvelles ouvertures devront, par leurs dimensions et leur répartition, s'inscrire parfaitement dans le registre des percements existants.

L'évidement total d'un niveau et notamment du rez-de-chaussée, doit être évité de manière à maintenir une continuité de la façade, depuis le sol jusqu'à l'égout.

- En cas de construction neuve d'un immeuble d'accompagnement, les percements doivent permettre à ce dernier de s'insérer correctement dans le tissu urbain voisin sans provoquer de coupure visuelle.

#### **Menuiseries**

Le dessin des menuiseries doit correspondre à l'époque de construction ou de réaménagement principal de l'immeuble.

Dans la mesure du possible, les menuiseries seront réalisées avec un matériau traditionnel.

Les portes anciennes doivent faire l'objet, dans la mesure du possible, de conservation et restauration à l'identique et sont peintes ou imprégnées selon la nature du matériau.

Les volets sont des modèles lozériens à cadre, battant latéralement. Toutefois, les occultations peuvent être intérieures.

Les volets roulants peuvent être autorisés sous certaines conditions :

- dans la cas d'une construction neuve, les caissons de volets roulants devront être totalement intégrés
- dans le cas d'une restauration, les caissons de volets roulants ne peuvent être autorisés que de manière ponctuelle et seulement si le coffre est masqué par un lambrequin ouvragé.

### **Encastrement des coffrets**

Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de façade, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

### **e) Textures et couleurs**

Les façades tout comme les clôtures, y compris celles sur limites séparatives, doivent présenter un état de parfait achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini.

Les teintes de façade devront être adaptées à l'environnement, à l'architecture du bâtiment, à la luminosité, aux teintes avoisinantes.

Pour les fenêtres et les volets, les teintes devront de préférence être choisies dans des tons gris pastels colorés (gris bleu, gris vert, gris beige).

Les éléments de type volets, encadrements, menuiseries, ferronneries devront être en cohérence.

Les annexes et garages devront être traités au même titre que le bâtiment principal.

Dans le cas d'une restauration, les teintes des enduits de façades seront choisies dans des tons similaires à la couleur de la pierre locale. Une palette des coloris traditionnellement utilisés sur la commune est disponible en mairie.

### **Clôture :**

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes et doivent s'harmoniser (aspect, couleur, hauteur) aux clôtures et constructions existantes avoisinantes.

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité des véhicules sortant des parcelles sur la voie publique ou privée.

La hauteur maximale des murs de clôture ne devra pas excéder 2.5 m de haut par rapport au niveau de la voirie.

La configuration et l'aspect des murs devront être adaptés aux éléments construits.

## **ARTICLE NI 12 - STATIONNEMENT**

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

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

Les murets et murs de clôture existants doivent être maintenus dans la mesure du possible ou reconstitués s'ils présentent un intérêt ou participent à une meilleure intégration du projet dans son environnement.

Les arbres et la végétation existants doivent être conservés et le cas échéant remplacés par des essences locales dans des proportions au moins équivalentes.

Les plantations réalisées seront d'essences locales et devront être diversifiées. Leur choix et modes d'implantations seront adaptés à la végétation locale et au paysage environnant. Les pratiques de jardinage devront être adaptées de façon à limiter les impacts sur la faune et la flore.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nt

### **Caractère de la zone**

C'est une zone naturelle qu'il convient de protéger, en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Le secteur Nt correspond aux zones dédiés à des activités sportives ou de loisirs.

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

#### **Article Nt 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles à usage industriel et d'entrepôts commerciaux.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitations, artisanal, de bureaux, de commerce et de services.
- L'ouverture de mines et carrières.

#### **Article Nt 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Seules sont admises, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité (notamment pour la lutte contre l'incendie), à la gestion ainsi qu'à l'ouverture au public de ces espaces.
- Ne sont admis que les équipements légers nécessaires aux parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les terrains de camping.

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

### **Article Nt 3 - Accès et voirie**

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée carrossable et ouverte à la circulation générale, que cet accès soit assuré directement ou par le biais d'un passage aménagé sur le fonds voisin (servitude de passage). Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès (notamment en matière de visibilité).

L'accès ne doit pas rendre plus difficile la circulation publique automobile ou piétonne ou l'utilisation des matériels de lutte contre les incendies.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

### **Article Nt 4 - Desserte par les réseaux**

#### **4.2 – Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

En l'absence de réseau public, les constructions doivent disposer d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir raccorder la construction aux réseaux collectifs d'assainissement.

##### **b) Eaux pluviales**

Les eaux pluviales devront être traitées (sauf en cas d'impossibilité technique) en amont par un système de traitement des eaux pluviales installé sur les parcelles privées. Les excédents de ruissèlement seront acceptés dans le réseau public.

Les aménagements devront garantir le libre écoulement des eaux pluviales, limiter l'imperméabilisation des sols et limiter les débits évacués.

### **c) Rejet dans le milieu naturel**

Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur ou dans les ruisseaux, canaux, valats, fossés, réceptacles naturels des ruissellements concentrés ou diffus du terrain et du versant concernés.

En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser, à sa charge, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

#### **4.3 – Autres réseaux et équipements :**

Dans la mesure du possible tous les réseaux secs devront être enterrés, en cas d'impossibilité l'installation devra être la plus discrète possible, aussi bien sur le domaine public que sur le domaine privé.

Les équipements nécessaires à toutes constructions (exemples : boîtes aux lettres, poubelles, compteurs EDF, citernes destinées aux chauffages....) devront être réalisés sur les terrains privés mais facilement accessible depuis le domaine public.

#### **4.4 – Défense extérieure contre l'incendie :**

Non réglementé

### **Article Nt 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article Nt 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sous réserve des dispositions de la loi Barnier du 2 février 1995 (article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme), les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de :

- 15 m par rapport à l'axe de la RD 998,
- 5 m par rapport à l'emprise des autres voies.

### **Article Nt 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

### **Article Nt 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non réglementé.

### **Article Nt 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article Nt 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions légères est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux de terrassement, d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet. Le point haut de référence correspond à l'égout du toit. En sont exclus, les ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres superstructures.

La hauteur totale des constructions légères sera liée aux nécessités des activités sans pouvoir excéder 9 mètres.

La hauteur des bâtiments existants faisant l'objet d'une restauration ne pourra excéder la hauteur de la construction initiale.

### **Article N 11 - Aspect extérieur**

Les caractéristiques architecturales des équipements, les matériaux et les couleurs à employer devront s'inspirer des constructions traditionnelles de façon à s'inscrire au mieux dans le paysage.

### **Article N 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **Article N 13 - Espaces libres et plantations**

Aux abords des constructions, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

La construction de bâtiment ou d'installation pourra être subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure, en vue d'une meilleure intégration au site.

### SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **Article N 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.