

## SOMMAIRE

### **I -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ..... p 3**

**Dispositions applicables à la zone U ..... p 3**

Comprenant les sous-secteurs Ua, Ua1, Ub  
Le caractère principal est l'habitat, les services, les commerces et les activités compatibles avec l'habitat

Comprenant les sous-secteurs Ua1, Ua, Ub  
Le sous-secteur Ua1 qui délimite l'hyper centre de la ville de Réalmont avec ses caractéristiques spécifiques liées à sa dimension patrimoniale Le sous-secteur Ua, correspond à l'extension proche des faubourgs du 19<sup>ème</sup> autour de la bastide Le sous-secteur Ub, correspond à l'extension des faubourg récents

**Dispositions applicables à la zone UE..... p 9**

Le caractère de la zone UE est lié à l'activité sportive et de loisirs.

**Dispositions applicables à la zone UX.....p 12**

Comprenant les sous-secteurs UXa, UXb  
Les zones UX du PLU correspondent à des secteurs où l'activité est présente  
Les zones UXa et UXb sont issues d'une étude d'entrée de ville (L 111-1- 4).

### **II -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ..... p 17**

**Dispositions applicables à la zone AU..... p 17**

Comprenant le sous-secteur AUa.

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée dont la vocation est de devenir une zone urbaine pouvant accueillir de l'habitat du commerce des services de l'activité compatible avec l'habitat.

**Dispositions applicables à la zone AUo ..... p 23**

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée réservée à l'urbanisation future de la commune. Cette zone peut être urbanisée après modification ou révision du PLU.

**Dispositions applicables à la zone AUX..... p 24**

Comprenant les sous-secteurs AUXa  
Les zones AUX ne sont pas suffisamment équipées, leurs vocations est d'accueillir des activités compatibles ou non avec l'habitat.  
La zone AUXa est issue d'une étude d'entrée de ville (L 111-1- 4).

### III -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES .....

**Dispositions applicables à la zone A** ..... p 30

La zone A correspond aux terres agricoles dont la valeur du sous-sol doit être protégée

**Dispositions applicables à la zone N** ..... p 33

Comprenant les sous-secteurs N1, N2, Np, Nd

Le caractère de la zone naturelle est de ne pas s'urbaniser à long terme. Il s'agit alors de prendre en compte l'existant, bâti ou non et de lui permettre de « vivre » dans le respect du caractère de la zone.

- Np sont les terrains naturels à préserver pour leur qualité paysagère et environnementale.
- N1 est la zone naturelle déjà habitée.
- N2 sont des secteurs de hameau (deux ou trois maisons) dont le caractère naturel doit être maintenu. Les constructions nouvelles sont autorisées.
- Nd secteur lié à la déchetterie.

I

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U

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

#### ARTICLE U - 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- Les terrains de camping, de stationnement de caravanages et le stationnement des caravanes isolées, des Mobil home.
- les parcs d'attractions et habitations légères de loisirs.
- Les constructions à usage industriel, et de groupement industriels
- Les constructions à usage agricole
- Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules
- Les affouillements et exhaussements du sol,
  
- L'ouverture et l'exploitation de carrière

Dans le secteur inondable, sont interdit, les travaux ou aménagements, les constructions ou installations nouvelles ainsi que l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes incompatibles avec le caractère inondable du secteur tel que défini sur le plan graphique.

#### ARTICLE U -2 -TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes devront respecter la réglementation en vigueur.
- Les constructions et installations liées aux transmissions aériennes ne sont autorisées que si la co-visibilité est prise en compte pour une intégration paysagère
- Les constructions à usages d'entrepôts commerciaux ne sont admises que si elles sont directement liés aux commerces existant dans la zone ( et si les nuisances engendrées par leur fonctionnement en sont pas incompatible avec l'habitat )

## Section II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE U - 3 - ACCÈS ET VOIRIE

*Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et (ou) technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi que les édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.*

1) Accès Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdite.

2) Voirie Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale 3,50 m, hauteur sous porche minimale (3,50 m).

3) Cheminement piétons et cyclables Les cheminements créés auront une largeur minimale de 2 m et seront plantés de haies champêtres de façon continue ou discontinue.

### ARTICLE U - 4 -DESERTE PAR LES RÉSEAUX

*Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et (ou) technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi que les édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.*

1) Eau potable et Assainissement Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées. En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

2) Eaux pluviales Le raccordement au réseau d'eau pluvial public est obligatoire lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération.

La gestion des eaux pluviales pourra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation. Il est préconisé de mettre un place un dispositif permettant de stocker et de réutiliser les eaux pluviales de l'ordre de 3m<sup>3</sup> par logement/construction ou de 1m<sup>3</sup> d'eau par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface bâtie (emprise au sol de la construction).

3) Réseaux divers Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives.

## ARTICLE U - 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementée

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

*Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et (ou) technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi que les édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.*

### **Secteur Ua 1**

-Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies.

- 1 - Des implantations différentes pourront être autorisées
  - pour ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics, ou pour des raisons techniques autres.
  - si cet alignement ne peut être défini ou lorsque la forme ou la situation de la parcelle et des constructions voisines ne permettent pas cette implantation à l'alignement.

2 - Une implantation peut-être imposée pour :  
respecter un alignement existant.

3 – Pour l'implantation des annexes et extensions des habitations en limite de chemin piétonniers, ou des espaces publics autres que des voiries, celle-ci pourra être en limite ou à une distance au moins égale à 3 mètres

### **Secteur Ua**

1 - Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement ;
- à une distance comprise entre 3 et 5 mètres de l'emprise publique.

2 - Une implantation peut-être imposée pour respecter un alignement existant.

3 - Pour l'implantation des annexes et extensions des habitations en limite de chemin piétonniers, ou des espaces publics autres que des voiries, celle-ci pourra être en limite ou à une distance au moins égale à 3 mètres.

### **Secteur Ub**

1 • Les constructions doivent être implantées à une distance de :

- 35 m de l'axe de la RD 631 pour les habitations
- 25 m de l'axe de la RD 631 pour les autres constructions
- au moins 15 m de l'axe des autres voies départementales

2 • Pour les voies communales, les constructions doivent être soit

- à l'alignement
- respecter un alignement existant uniquement quand les maisons ne sont pas éloignées de plus de 10 mètres de l'alignement de la rue.
- à au moins 5 m de l'emprise publique.

4 – Pour l'implantation des annexes et extensions des habitations en limite de chemin piétonniers, ou des espaces publics autres que des voiries, celle-ci pourra être en limite ou à une distance au moins égale à 3 mètres.

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

*Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et (ou) technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi que les édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.*

##### **Secteur Ua 1**

1 – Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives (ordre continu)

##### **Secteur Ua, Ub**

1 – Les constructions peuvent être implantées :

- . • soit sur les limites séparatives (ordre continu)
- . • soit à une distance maximale égale à 5m ou égale la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit), sur au moins une des limites latérales, avec un minimum de 3 mètres.

2 – Les implantations différentes sont admises

- . • Pour la reconstruction sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique.
- . • Pour les opérations d'aménagements d'ensemble qui font l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble.

3 - Implantation par rapport aux limites de fonds de propriété. Les constructions doivent être implantées sur la limite séparative ou à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout) avec un minimum de 3 mètres.

#### ARTICLE U - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et (ou) technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi que les édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.*

-La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclues.

##### **Secteur Ua1**

La hauteur des constructions pourra être égale ou supérieure d'un étage aux constructions voisines, mais ne sera jamais inférieure à 9 m ou R+2.

Secteur Ua - Ub La hauteur des constructions ainsi définie est limitée à 9 m ou R+2. La différence entre la hauteur d'une construction et celle des constructions voisine ne sera jamais inférieure ou supérieure à un étage.

-Dans le cas d'une contrainte esthétique majeure, l'autorisation de construire à une hauteur différente de la hauteur moyenne des constructions avoisinantes pourra être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

-La hauteur des annexes implantées en limites de chemin ou d'espace public autre que une voirie n'excédera pas 3,5 mètres à l'égout.

## ARTICLE U - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

*Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et (ou) technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi que les édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.*

### 1 - Ensemble de la zone Ua - Ub

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes ainsi que les enseignes commerciales devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site. Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

### **Quelques grands principes applicables**

Façades Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés La tonalité des enduits et des menuiseries sera conforme au nuancier de la ville de Réalmont.

Toitures -Constructions à usage d'habitation : les toitures seront en matériaux d'aspect similaire à la tuile dont les teintes devront être dans les tons ocre ou rouge. La pente des toitures doit se situer entre 30 et 35 %.

-Autres constructions : elles devront s'harmoniser avec celles des constructions environnantes.

En secteur Ub les toitures terrasses seront autorisés pour les groupes d'habitations, les bâtiments publics et les extensions d'habitation)

## ARTICLE U - 12 – STATIONNEMENT

Pour les constructions ou installations pouvant remettre en cause le bon fonctionnement du parc de stationnement public, il sera exigé que ce stationnement soit assuré en dehors des voies publiques et qu'il corresponde aux besoins.

## ARTICLE U - 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- . • Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- . • Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> d'espaces réservés aux circulation et stationnements.
- . • Toutes les plantations de haute tige doivent être exclusivement d'essence locale.
- . • Pour toute opération d'habitat groupé une superficie (de 5 à 10%) de l'unité foncière d'origine doit être aménagée en espace libre commun. Cette superficie pourra ne pas être exigée s'il existe un espace public suffisant à proximité.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

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

#### **Article UE - 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que
  - les constructions nécessaires au fonctionnement et à l'équipement des installations sportives et de loisir.
  - Les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Article UE - 2 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les constructions à usage d'habitation strictement limitées au gardiennage et à la maintenance des équipements de la zone.

### **Section II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UE - 3 ACCES ET VOIRIE**

*Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et (ou) technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi que les édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.*

1) Accès Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

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

2) Voirie Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale 3,50 m, hauteur sous porche minimal (3,50 m).

3) Cheminement piétons et cyclables Les cheminements créés auront une largeur minimale de 2 m et seront plantés de haies champêtres de façon continue ou discontinue.

#### **Article UE – 4- Desserte par les réseaux**

*Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et (ou) technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi que les édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.*

1) Eau potable et Assainissement Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées. En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être

mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

2) Eaux pluviales Le raccordement au réseau d'eau pluvial public est obligatoire lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération.

La gestion des eaux pluviales pourra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation. Il est préconisé de mettre en place un dispositif permettant de stocker et de réutiliser les eaux pluviales de l'ordre de 3m<sup>3</sup> par logement/construction ou de 1m<sup>3</sup> d'eau par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface bâtie (emprise au sol de la construction).

#### ARTICLE UE - 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementée

#### Article UE –6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

*Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et (ou) technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi que les édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.*

1 - Les constructions peuvent être implantées à l'alignement.

2 - Quand elles ne sont pas à l'alignement, et qu'elles ne respectent pas un alignement existant, les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de l'emprise publique.

3 – Une implantation peut-être imposée pour respecter un alignement existant.

#### Article UE –7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives (ordre continu)

2 – Les implantations différentes sont admises

- A une distance maximale égale à 5m ou égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur au moins une des limites latérales avec un minimum de 3 mètres.
- Pour la reconstruction sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique.

## Article UE – 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'une contrainte esthétique majeure, l'autorisation de construire à une hauteur différente de la hauteur moyenne des constructions avoisinantes pourra être refusé ou subordonnée à des conditions particulières.

## Article UE – 11 ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

## Article UE - 12 STATIONNEMENT

Il doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et de la fréquentation du public admises dans la zone.

## Article UE - 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- . • Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- . • Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> d'espaces réservés aux circulation et stationnements.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX**

### **ARTICLE UX - 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, non liées à l'entreprise ou à la fonction de gardiennage.
- Les constructions à usage de groupement d'habitation
- Les constructions à usage d'hôtellerie
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les terrains de camping, de stationnement de caravanages et le stationnement des caravanes isolées, des Mobil-home
- les parcs d'attractions (habitations légères de loisirs).
- Les constructions à usage agricole
- Les affouillements et exhaussements du sol

Dans les secteurs UXa et UXb sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules

### **ARTICLE UX -2 -TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions particulières :

- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes devront respecter la réglementation en vigueur.
- Les constructions à usage d'habitation non interdites à l'article UX 1 doivent s'intégrer dans le volume du bâtiment lié à l'activité.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UX – 3 - ACCES ET VOIRIE.**

*Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et (ou) technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi que les édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public*

- 1) Accès Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 2) Voirie Les voies publiques et privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, un rayon intérieur minimal de 11 m.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### ARTICLE UX – 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

*Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et (ou) technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi que les édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public*

1) Eau potable Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 3) Assainissement

a) Eaux usées Les eaux usées liées à l'activité doivent faire l'objet d'un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau public. Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées. Le raccordement au réseau public pluvial des eaux résiduaires industrielles ou assimilées une fois traité pour y être autorisé, devra être conforme à la réglementation en vigueur. Dans la zone d'assainissement collectif seule les eaux usées issues des points sanitaires de l'établissement seront raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé. L'assainissement lié au gardiennage sera conforme à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales Le raccordement au réseau d'eau pluvial public est obligatoire lorsqu'il existe. Dans le cas contraire, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération.

La gestion des eaux pluviales pourra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation. Il est préconisé de mettre un place un dispositif permettant de stocker et de réutiliser les eaux pluviales de l'ordre de 3m<sup>3</sup> par logement/construction ou de 1m<sup>3</sup> d'eau par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface bâtie (emprise au sol de la construction).

#### ARTICLE UX - 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementée

#### ARTICLE UX -6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE.

*Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et (ou) technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi que les édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public*

- Cas général : Les constructions seront implantées au minimum à une distance de :

- 35 m de l'axe de la RD 631 pour les habitations ;
- 25 m de l'axe de le RD 631 pour les autres constructions;
- 15 m de l'axe des autres RD ;
- 10 m de l'axe des autres voies;

- Cas particulier :-Toute construction nouvelle devra être implantée pour le secteur:

- Uxa, à une distance comprise entre 20 et 25 m de la limite d'emprise de la RD 631;
- Uxb, à une distance au moins égale à 30 m par rapport à la limite d'emprise de la RD 631

Pour les secteurs Uxa et Uxb, à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise des voies de desserte interne existantes ou à créer.

Des implantations différentes pourront être admises pour l'extension et l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics

#### ARTICLE UX - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

*Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et (ou) technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi que les édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public*

Toute construction peut être édifiée

- soit en limite séparative

- soit à une distance maximale égale à 5m ou égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur au moins une des limites latérales, avec un minimum de 3 m.

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

*Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et (ou) technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi que les édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public*

-La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclues.

Cas général:

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 m (R+3). Elle ne s'applique pas aux installations telles que cheminées, grues, silos.. .

Dans les secteurs Uxa et Uxb

- La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 10 mètres.

#### ARTICLE UX - 11 - ASPECT EXTERIEUR

*Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et (ou) technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi que les édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public*

#### Cas général

-Par leur aspect, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

#### Dans les secteurs UXa et Uxb

les grands principes applicables issus d'une étude spécifique consultable en mairie sont les suivants :

##### Façades:

-Les façades auront une coloration en 2 teintes pastels et soutenues. La 1ère teinte dans les gammes de couleur suivantes (beige, brun, gris, vert...) devra occuper entre 65 et 85% de la superficie de chaque façade.

-Les couleurs vives (bleu, jaune, orange, rouge, vert...) ne pourront au mieux représentées que 10% de la superficie totale de chaque façade.

-Les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres,... sont interdites

##### Toitures

-Les couvertures ayant l'aspect extérieur de matériaux peu esthétiques tel que le Fibrociment non teinté ou l'onduline sont interdites.

##### Clôtures, portails, portillons

-Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties

-Les clôtures seront constituées soit par une haie vive, soit par un grillage soit par un mur bahut, grillagé ou végétalisé, d'une hauteur maximum de 0,50 m.

-Le teinte blanche sera proscrite pour les clôtures, portails et portillons.

##### Les enseignes

- Les enseignes devront être intégrées au volume des façades.

-dans la bande de recul par rapport à la RD 631, toute publicité, pré enseigne ou enseigne sur portique est interdite;

##### La bande de recul

-La partie de la bande de recul qui ne sera pas consacrée à des espaces verts et des plantations sera exclusivement réservée aux aires de stationnement ou d'exposition ou à l'aménagement d'une voie de desserte interne.

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

*Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et (ou) technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi que les édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public*

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il doit être adapté aux besoins des constructions et de la fréquentation du public admise dans la zone.

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

*Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et (ou) technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi que les édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public*

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes;
- les espaces libres doivent représenter au minimum 10% de la surface totale de chaque opération et être planté et gazonné.

Dans les secteurs UXa et Uxb

-Au moins les 10 des premiers mètres de la bande de recul des bâtiments par rapport à la limite d'emprise de la RD 631 doivent être consacrés à des espaces verts et des plantations,

-Les limites des aires de dépôt et de stockage doivent être végétalisées grâce à une haie vive de plus de 2 m de haut (essences persistantes) ;

-Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

-Les limites parcellaires limitrophes de secteur d'habitat doivent être végétalisées par une haie pluristratifiée (arbres de haut jet jusqu'à 10 m de haut, cépées entre 3 et 5 m, buissonnants moins de 3 m).

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

## **II – DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**

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

##### **Article AU - 1 TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Sont interdits :

- Les terrains de camping, de stationnement de caravanages et le stationnement des caravanes isolées, des Mobil-home
- Les parcs d'attractions (habitations légères de loisirs).
- Les constructions industrielles et de groupement industriels
- Les constructions à usage agricole
- Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules
- Les affouillements et exhaussements du sol,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les établissements et installations générateurs d'un niveau de bruit diurne ou nocturne incompatible avec le voisinage des lieux habités.

##### **-Article AU – 2 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Toutes les utilisations et occupations du sol non interdites à l'article 1 sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement figurant dans le présent PLU et qu'elles se fassent au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone en AU ou qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble à dominante d'habitat portant sur la totalité de chaque secteur en en AUa1, AUa2 et AUa3.

-Les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la future zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.

-L'aménagement et l'extension des installations classées existantes devront respecter la réglementation en vigueur.

-Les constructions et installations liées aux transmissions aériennes ne sont autorisées que si la co-visibilité est prise en compte pour une intégration paysagère

-Les constructions à usages d'entrepôts commerciaux ne sont admises que si elles sont directement liées aux commerces existant dans la zone et si les nuisances engendrées par leur fonctionnement ne sont pas incompatibles avec l'habitat.

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

### ARTICLE AU - 3 - ACCÈS ET VOIRIE

*Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et (ou) technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi que les édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public*

#### 1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

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

#### 2) Voirie

Les voies publiques et privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m.

Les voies primaires à créer auront une chaussée de 5,5 mètres minimum de largeur entre fil d'eau, bordées de part et d'autre par des trottoirs de 1,5 mètres minimum.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### 3) Cheminements piétons et cyclables

Les cheminements créés auront une largeur minimale de 2 m et seront plantés de haies champêtres de façon continue ou discontinue.

### ARTICLE AU - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

*Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et (ou) technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi que les édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public*

1) Eau Toute construction qui le nécessite à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement a) Eaux usées Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans le réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées. En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

b) Eaux pluviales Le raccordement au réseau d'eau pluvial public est obligatoire lorsqu'il existe. Dans le cas contraire, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération.

La gestion des eaux pluviales pourra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation. Il est préconisé de mettre en place un dispositif permettant de stocker et de réutiliser les eaux pluviales de l'ordre de 3m<sup>3</sup> par logement/construction ou de 1m<sup>3</sup> d'eau par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface bâtie (emprise au sol de la construction).

## ARTICLE AU - 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementée

## ARTICLE AU - 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

*Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et (ou) technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi que les édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public*

- Les constructions doivent être implantées à une distance de :
  - 35 m de l'axe de la RD 631 pour les habitations
  - 25 m de l'axe de la RD 631 pour les autres constructions
  - au moins 15 m de l'axe des autres voies départementales

Pour les voies communales, les constructions doivent être implantées soit à au moins 5 m de l'alignement des autres voies et emprises publiques, soit respecter un alignement existant.

Les constructions devront être compatibles avec l'alignement figurant éventuellement sur les orientations d'aménagement.

La construction des annexes et extensions des habitations par rapport aux espaces publics autres que les voiries pourront être soit en limite ou soit à 3 mètres minimum.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics .

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

*Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et (ou) technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi que les édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public*

- 1 – Les constructions peuvent être implantées :
  - soit sur les limites séparatives (ordre continu)
  - soit à une distance maximale égale à 5 m ou égale la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur au moins une des limites latérales, avec un minimum de 3 mètres.
- 2 – Les implantations différentes sont admises
  - Pour la reconstruction sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique.
  - Pour les opérations d'aménagements d'ensemble qui font l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble.

3 - Implantation par rapport aux limites de fonds de propriété Les constructions doivent être implantées sur la limite séparative ou à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment ( à l'égout ) avec un minimum de 3 mètres.

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

*Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et (ou) technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi que les édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public*

-La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclues.

-La hauteur des constructions ainsi définie est limitée à 9 m ou R+2.

-Dans le cas d'une contrainte esthétique majeure, l'autorisation de construire à une hauteur différente de la hauteur moyenne des constructions avoisinantes pourra être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

-La hauteur des annexes implantées en limites de chemin ou d'espace public autre que une voirie n'excédera pas 3,5 mètres à l'égout.

#### ARTICLE AU - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

*Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et (ou) technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi que les édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public*

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes ainsi que les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

#### **Quelques grands principes applicables**

Façades :

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés. La tonalité des enduits et des menuiseries sera conforme au nuancier de la ville de Réalmont.

Les toitures :

seront en matériaux d'aspect similaire à la tuile canal ou similaire de teinte claire : teinte terre cuite ou vieillie

La pente des toitures n'excédera pas 35 %.

Les toitures terrasses sont autorisées à titre exceptionnel, bâtiment public et parties d'habitation Dans certains cas, un matériau peut-être autorisé à des fins d'harmonisation avec des bâtiments existants couverts dans ce matériau.

Les clôtures en limite de voie publique ou des voies de desserte de groupement d'habitations pourront être constituées :

d'un mur de pierres sèches, de maçonnerie de petits éléments enduits,  
ou d'une palissade en bois, pleine ou traitée en barrière où à claire-voie  
ou d'une haie vive,

ou un mur bahut de 0,20 à 0,80 m de hauteur, surmonté d'un treillage métallique, le tout

pris dans une végétation arbustive.  
La clôture n'excédera pas 1,6 mètre.

## ARTICLE AU - 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et de la fréquentation du public admises dans la zone

## ARTICLE AU -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

*Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et (ou) technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi que les édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public*

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> d'espaces réservés aux circulations et stationnements.

Dans les groupements d'habitations une superficie (de 5 à 10%) de l'unité foncière d'origine doit être aménagée en espace libre commun hormis la présence d'un espace public à proximité.

Les abords des ruisseaux seront non aedificandi sur une bande de 5 mètres de part et d'autre de la rive (voir document graphique)

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver et figurant au plan.

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUO

### ARTICLE AUo -1 TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

-Toutes constructions sont interdites à l'exception de

- l'extension et des annexes liées aux constructions existantes.
- toutes occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

### ARTICLE AUo - 2 - Types d'occupation et d'utilisation soumises à des conditions particulières

Sont soumis à conditions particulières :

-Les extensions seront limitées jusqu'à concurrence de 30 % de la surface hors œuvre nette existante.  
-L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la modification ou à la révision du PLU qui définira les règles applicables.

### ARTICLE AUo - 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementée

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

*Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et (ou) technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi que les édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public*

- Les annexes doivent être implantées à au moins 15 m de l'axe des voies départementales
- En règle générale les extensions doivent soit être implantées soit à l'alignement, soit à 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques, soit respecter un alignement existant. Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

*Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et (ou) technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi que les édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public*

1 – Les annexes et extensions sont implantées :

- Soit sur les limites séparatives (ordre continu)
- Soit à une distance maximale égale à 5 m ou égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout) avec un minimum de 3 mètres.

2 - Implantation par rapport aux limites de fonds de propriété Les annexes et extensions doivent être implantées sur la limite séparative ou à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) avec un minimum de 3 mètres.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX**

### SECTION 1 - NATURE DES OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL

#### ARTICLE AUX - 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, non liées à l'entreprise ou à la fonction de gardiennage.
- Les constructions à usage de groupement d'habitation
- Les constructions à usage d'hôtellerie
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les terrains de camping, de stationnement de caravanes et le stationnement des caravanes isolées, des Mobil-home
- les parcs d'attractions (habitations légères de loisirs).
- Les constructions à usage agricole
- Les affouillements et exhaussements du sol

Dans le secteur AUXa sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules

#### ARTICLE AUX -2 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes devront respecter la réglementation en vigueur.
- Les constructions à usage d'habitation non interdites à l'article AUX 1 doivent s'intégrer dans le volume du bâtiment lié à l'activité.
- Toutes les utilisations et occupations du sol non interdites à l'article 1 sont autorisées sous réserve d'être compatible avec les orientations d'aménagement figurant dans le présent PLU et qu'elles se fassent au fur et mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

### SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE AUX – 3 - ACCES ET VOIRIE.

*Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et (ou) technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi que les édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public*

##### 1) Accès :

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## 2) Voirie :

Les voies publiques et privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, un rayon intérieur minimal de 11 m. Les voies primaires à créer auront une chaussée de 6 mètres minimum de largeur entre fil d'eau, bordées de part et d'autre par des trottoirs de 1,5 mètres minimum.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## ARTICLE AUX – 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

*Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et (ou) technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi que les édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public*

### 1) Eau potable :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2) Assainissement :

#### a) Eaux usées :

Les eaux usées liées à l'activité doivent faire l'objet d'un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau public. Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées. Le raccordement au réseau public pluvial des eaux résiduelles industrielles ou assimilées une fois traité pour y être autorisé, devra être conforme à la réglementation en vigueur. Dans la zone d'assainissement collectif seule les eaux usées issues des points sanitaires de l'établissement seront raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé. L'assainissement lié au gardiennage sera conforme à la réglementation en vigueur.

#### b) Eaux pluviales :

Le raccordement au réseau d'eau pluvial public est obligatoire lorsqu'il existe. Dans le cas contraire, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération.

La gestion des eaux pluviales pourra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citerne, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation. Il est préconisé de mettre en place un dispositif permettant de stocker et de réutiliser les eaux pluviales de l'ordre de 3m<sup>3</sup> par logement/construction ou de 1m<sup>3</sup> d'eau par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface bâtie (emprise au sol de la construction).

## ARTICLE AUX - 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementée

## ARTICLE AUX -6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE.

*Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et (ou) technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi que les édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public*

• Cas général :Les constructions seront implantées au minimum à une distance de :

- 35 m de l'axe de la RD 631 pour les habitations ;
- 25 m de l'axe de la RD 631 pour les autres constructions;
- 15 m de l'axe des autres RD ;
- 10 m de l'axe des autres voies;

• Cas particulier:

-Toute construction nouvelle devra être implantée pour le secteur:

- AUXa, à une distance comprise entre 20 et 25 m de la limite d'emprise de la RD 631;

Pour le secteur AUXa, à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise des voies de desserte interne existantes ou à créer.

• Des implantations différentes pourront être admises pour l'extension et l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics

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

*Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et (ou) technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi que les édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public*

Toute construction peut être édifiée

-soit en limite séparative

-soit à une distance maximale égale à 5 m ou égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit), avec un minimum de 3 m.

## ARTICLE AUX - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et (ou) technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi que les édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public*

-La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclues.

Cas général:

-La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 m (R+3). Elle ne s'applique pas

aux installations telles que cheminées, grues, silos. Dans le secteur AUx La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 10 mètres à l'égout du toit.

## ARTICLE AUX - 11 - ASPECT EXTERIEUR

*Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et (ou) technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi que les édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public*

### Cas général

-Par leur aspect, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Dans le secteur AUx les grands principes applicables issus d'une étude spécifique consultable en mairie sont les suivants :

### Façades:

- Les façades auront une coloration en 2 teintes pastels et soutenues. La 1ère teinte dans les gammes de couleur suivantes (beige, brun, gris, vert...) devra occuper entre 65 et 85% de la superficie de chaque façade.
- Les couleurs vives (bleu, jaune, orange, rouge, vert...) ne pourront au mieux représentées que 10% de la superficie totale de chaque façade.
- Les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres,... sont interdites

### Toitures

-Les couvertures ayant l'aspect extérieur de matériaux peu esthétiques tel que le Fibrociment non teinté ou l'onduline sont interdites.

### Clôtures, portails, portillons

- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties
- Les clôtures seront constituées soit par une haie vive, soit par un grillage soit par un mur bahut, grillagé ou végétalisé, d'une hauteur maximum de 0,50 m.
- Le teinte blanche sera proscrite pour les clôtures, portails et portillons.

### Les enseignes

- Les enseignes devront être intégrées au volume des façades.
- dans la bande de recul par rapport à la RD 631, toute publicité, pré enseigne ou enseigne sur portique est interdite;

### La bande de recul

-La partie de la bande de recul qui ne sera pas consacrée à des espaces verts et des plantations sera exclusivement réservée aux aires de stationnement ou d'exposition ou à l'aménagement d'une voie de desserte interne.

## ARTICLE AUX - 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

*Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et (ou) technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi que les édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public*

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il doit être adapté aux besoins des constructions et de la fréquentation du public admise dans la zone.

## ARTICLE AUX - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

*Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et (ou) technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi que les édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public*

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes;
- les espaces libres doivent représenter au minimum 10% de la surface totale de chaque opération et être planté et gazonné.

Dans le secteur AUXa

- Au moins les 10 des premiers mètres de la bande de recul des bâtiments par rapport à la limite d'emprise de la RD 631 doivent être consacrés à des espaces verts et des plantations,
- Les limites des aires de dépôt et de stockage doivent être végétalisées grâce à une haie vive de plus de 2 m de haut (essences persistantes) ;
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.
- Les limites parcellaires limitrophes de secteur d'habitat doivent être végétalisées par une haie pluristratifiée (arbres de haut jet jusqu'à 10 m de haut, coupés entre 3 et 5 m, buissonnants moins de 3 m).

III

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE  
ET NATURELLES**

### III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

#### Section I Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols.

##### ARTICLE A - 1 -TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tout est interdit à l'exception :

- Des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

##### ARTICLE A - 2 -TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les constructions à usage d'habitation liées à l'exploitation agricole sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation (sauf contraintes topographiques ou réglementaires) , cette distance sera environ 50 mètres.

#### Section II Condition de l'occupation du sol.

##### ARTICLE A - 3 - ACCÈS ET VOIRIE

*Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et (ou) technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi que les édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public*

1) Accès Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2) Voirie Les voies publiques et privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, un rayon intérieur minimal de 11 m.

##### ARTICLE A - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

*Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et (ou) technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi que les édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public*

1) Eau potable Toute construction à usage d'habitation ou d'activités qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

a) Eaux usées Le raccordement au réseau public est obligatoire quand il existe.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

b) Eaux pluviales :

Le raccordement au réseau d'eau pluvial public est obligatoire lorsqu'il existe. Dans le cas contraire, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération.

La gestion des eaux pluviales pourra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation. Il est préconisé de mettre en place un dispositif permettant de stocker et de réutiliser les eaux pluviales de l'ordre de 3m<sup>3</sup> par logement/construction ou de 1m<sup>3</sup> d'eau par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface bâtie (emprise au sol de la construction).

## ARTICLE A - 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementée

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

*Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et (ou) technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi que les édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public*

Les constructions doivent s'implanter au minimum

-RN 112 et déviation, RD 631

- . • habitations 75 m de l'axe (L111 -1- 4 du code de l'urbanisme)
- . • autres constructions : 25 m de l'axe

-autres voies

- 15 m de l'axe des autres routes départementales
- 10 m de l'axe des autres voies. Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

*Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et (ou) technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi que les édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public*

*-Les constructions non édifiées sur les limites séparatives doivent être implantées à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) avec un minimum de 3 mètres.*

-Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour l'aménagement et l'extension de constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas réduction du retrait existant.

-Toute construction sera implantée à 5 mètres minimum de part et d'autre des bords de

ruisseaux et fossés-mères.

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

*Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et (ou) technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi que les édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public*

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

La hauteur ne devra pas dépasser 9 m.

#### ARTICLE A - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions ainsi que les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés existantes devront s'harmoniser avec les bâtiments environnants et s'intégrer au site.

#### ARTICLE A - 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il doit être adapté aux besoins des constructions et de la fréquentation du public admise dans la zone.

#### ARTICLE A -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS –ESPACES BOISÉS CLASSÉS

*Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et (ou) technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi que les édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public*

- . • Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.
- . • Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver et figurant au plan.
- . • Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

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

#### Article N - 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans le secteur Np, tout est interdit à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur N1, tout est interdit à l'exception :

- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les extensions et changement de destination des constructions existantes, qui pourront être soit de l'habitation soit de l'artisanat, soit du commerce et soit du service.
- Les annexes
- Les constructions agricoles,

Dans le secteur N2, tout est interdit à l'exception :

- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les extensions et changement de destination des constructions existantes, qui pourront être soit de l'habitation soit de l'artisanat, soit du commerce et soit du service.
- Les annexes des constructions existantes
- Les constructions agricoles,
- Les constructions à usages d'habitation de commerces et d'hébergement hôtelier.

Dans le secteur Nd, tout est interdit

- A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- La construction des bâtiments liés à l'activité de la déchetterie.

Dans le secteur inondable, sont interdits, les travaux ou aménagements, les constructions ou installations nouvelles ainsi que l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes incompatibles avec le caractère inondable du secteur tel que défini sur le plan graphique.

#### Article N -2 -TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

Dans les secteurs N1 et N2

- La réfection des constructions existantes ainsi que leur extension jusqu'à concurrence de 30 % de la surface hors œuvre brute existante, à condition que soit conservé l'aspect extérieur des constructions anciennes.

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

### ARTICLE N - 3 - ACCÈS ET VOIRIE

*Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et (ou) technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi que les édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public*

#### 1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### 2) Voirie

Les voies publiques et privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, un rayon intérieur minimal de 11 m.

### ARTICLE N - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

*Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et (ou) technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi que les édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public*

1) Eau potable Toute construction à usage d'habitation ou d'activités qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement a) Eaux usées Le raccordement au réseau public est obligatoire quand il existe. En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

b) Eaux pluviales Le raccordement au réseau d'eau pluvial public est obligatoire lorsqu'il existe. Dans le cas contraire, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération.

La gestion des eaux pluviales pourra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation. Il est préconisé de mettre un place un dispositif permettant de stocker et de réutiliser les eaux pluviales de l'ordre de 3m<sup>3</sup> par logement/construction ou de 1m<sup>3</sup> d'eau par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface bâtie (emprise au sol de la construction).

### ARTICLE N - 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementée

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

*Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et (ou) technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi que les édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public*

Les constructions doivent s'implanter au minimum

-RN 112 et déviation, RD 631

- . • habitations : 75 m de l'axe (L111-1-4 du code de l'urbanisme)
- . • autres constructions : 25 m de l'axe

-autres voies

- 15 m de l'axe des autres routes départementales
- 10 m de l'axe des autres voies.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

*Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et (ou) technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi que les édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public*

*Les constructions non édifiées sur les limites séparatives doivent être implantées à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) avec un minimum de 3 mètres.*

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour l'aménagement de constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas réduction du retrait existant.

## ARTICLE N - 9 – EMPRISE AU SOL

*Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et (ou) technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi que les édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public*

L'emprise au sol de la construction ne sera jamais supérieure à 50% de la surface de la parcelle

## ARTICLE N - 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et (ou) technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi que les édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public*

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. La hauteur ne devra pas dépasser celle des constructions avoisinantes.

Ou alors

-La hauteur ne devra pas dépasser R + 1 ou 6 m.

-La hauteur des annexes ou extension d'habitat implantées en limites de chemin ou d'espace public autre que une voirie n'excédera pas 3,5 mètres à l'égout du toit.

## ARTICLE N - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site. Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le paysage.

## ARTICLE N - 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il doit aux besoins des constructions et de la fréquentation du public admise dans la zone.

## ARTICLE N -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS –ESPACES BOISÉS CLASSÉS

*Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et (ou) technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi que les édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public*

- . • Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- . • Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver et figurant au plan.
- . • Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.