



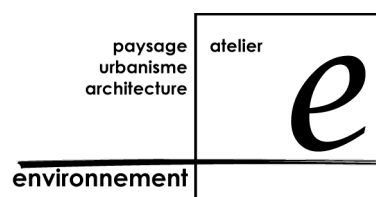
# Commune de Néviau

(Aude)

## Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

# Règlement

Élaboration PLU	11-07-2017	12-02-2019	17-05-2019	26-11-2019	<b>5</b>
Élaboration POS	19-12-1983	05-12-1985	05-03-1990	03-07-1990	
Procédure	Prescription	Délibération arrêtant le projet	publication	Approbation	



# SOMMAIRE

<b>I – INTRODUCTION GÉNÉRALE</b>	<b>3</b>
1 - DIVISION DU TERRITOIRE	4
2 - COMPOSITION DU RÈGLEMENT DES ZONES	4
3 - COMPOSITION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE	5
<b>II – RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES</b>	<b>7</b>
1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME	8
2 - SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP) ET AUTRES LÉGISLATIONS	8
3 - DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER	8
4 - DISPOSITIONS RELATIVES À LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS	13
<b>III – RÈGLES SPÉCIFIQUES À CHAQUE ZONE</b>	<b>15</b>
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE UA	16
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE UM	29
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE UE <sub>p</sub>	37
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE UE <sub>α</sub>	41
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE AU	47
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE AU <sub>α</sub>	52
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE A	53
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE N	59
<b>IV - ANNEXE AU RÈGLEMENT</b>	<b>63</b>
ANNEXE 1 : Lexique national d'urbanisme	64

# I – INTRODUCTION GÉNÉRALE

## **1 - DIVISION DU TERRITOIRE**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées au document graphique.

### **Les zones urbaines :**

- Les zones urbaines UA divisées en secteurs UAa et UAb correspondant à deux formes urbaines du centre ancien de densité différente.
- Les zones urbaines UM de densités urbaines variables. Avec deux sous-secteurs UMa délimitent les secteurs en assainissement autonome autorisé, et UMb délimite un secteur de relief dans le village.
- Les zones urbaines UEp dédiées aux équipements d'intérêts collectifs.
- Les zones urbaines UEa dédiées à la zone d'activité de la cave et au hameau de Laparre.

### **Les zones à urbaniser :**

- Une zone AU destinée à une urbanisation future traitée à travers une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle dont la destination est l'habitat et toutes les activités compatibles avec l'habitat.
- Une zone AUa destinée à une Zone d'Aménagement Concerté, dédiée à un pôle d'activités, et traitée à travers une Orientation d'Aménagement et de Programmation secteur d'aménagement.

### **Les zones agricoles :**

Les zones A protégées de toute urbanisation en raison de leurs potentiels agricoles. Elle comprend un secteur Ap protégé pour sa valeur paysagère.

### **Les zones naturelles :**

Les zones N naturelles et forestières à protéger en raison de leurs qualités naturelles, paysagères, écologiques...

## **2 - COMPOSITION DU RÈGLEMENT DES ZONES**

Chapitre 1. Destinations des constructions, usages des sols, constructions et natures d'activités

- 1.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations
- 1.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Chapitre 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

- 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions
- 2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- 2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- 2.4 - Stationnement

Chapitre 3. Équipements et réseaux

- 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées
- 3.2 - Desserte par les réseaux

### **3 - COMPOSITION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE**

#### LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Le règlement graphique comporte 2 pièces (n° 4.1 et 4.2) :

- Le plan de zonage à l'échelle de la commune (4.1)
- Le plan de zonage à l'échelle du village (4.2)

Ces plans complètent les règles écrites fixées au présent règlement

#### ÉLÉMENTS PORTÉS SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

- Les Espaces Boisés Classés (EBC) existants ou à créer définis par l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les secteurs de mixité fonctionnelle définis en vertu de l'article R.151-37 du Code de l'Urbanisme.
- Les secteurs de mixité sociale définis en vertu de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme.
- Les implantations obligatoires des constructions en ordre continu en vertu de l'article L.151-17 et L.151-18 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments de paysage et de patrimoine à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier définis par aux articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Les Emplacements Réservés définis dans le cadre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.
- Les secteurs soumis à une OAP.



## **II – RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES**

## **1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Néviau. Les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé. Elles s'appliquent à toute autorisation d'occupation ou utilisation du sol tels que précisé au titre du Code de l'Urbanisme.

## **2 - SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP) ET AUTRES LÉGISLATIONS**

Les Servitudes d'Utilité Publique, applicables sur tout ou parties du territoire communal nonobstant les dispositions du PLU, sont annexés au présent dossier de PLU. Celles-ci sont répertoriées dans une annexe spécifique qui comprend la liste des servitudes et leur inscription sur le territoire communal.

## **3 - DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER**

Tous les éléments protégés décrits dans ce chapitre sont identifiés sur les plans de zonage et font l'objet d'une justification dans le rapport de présentation permettant de les identifier plus précisément.

### **3.1 PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI**

En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux ;
- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;
- la démolition totale est interdite ;
- les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.

### **3.2 PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER**

#### **ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)**

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L.113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- 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 entraîné le rejet de plain droit de la demande d'autorisation de défrichement.
- Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable (ciment, bitume ainsi que les remblais).
- Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation de boisements existants.

## SECTEURS DE BIODIVERSITÉ À PRÉSERVER

Les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-23 du CU aux documents graphiques sont à conserver.

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-23 du CU doivent être précédés d'une autorisation préalable de travaux.
- Lorsque des travaux liés aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif nécessitent la suppression ou l'intervention sur un secteur identifié, les travaux pourront être autorisés avec l'obligation de replantation de végétation identique permettant une continuité écologique.

## ALIGNEMENTS D'ARBRES À CONSERVER OU À CRÉER

Les alignements d'arbres identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU aux documents graphiques sont à conserver ou à planter.

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 du CU doivent être précédés d'une autorisation préalable de travaux.
- Lorsque des travaux liés aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif nécessitent la suppression d'un alignement d'arbres à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec l'obligation de replantation d'un alignement ou d'une continuité végétale autre.
- Les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, l'abattage devra être autorisé par le gestionnaire du domaine public.

## SECTEURS DE PAYSAGE À PRÉSERVER

Les jardins et espaces boisés identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU sont inconstructibles, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. Seuls les travaux et les constructions légères destinés à leur gestion, à leur mise en valeur sont soumis à autorisation préalable.

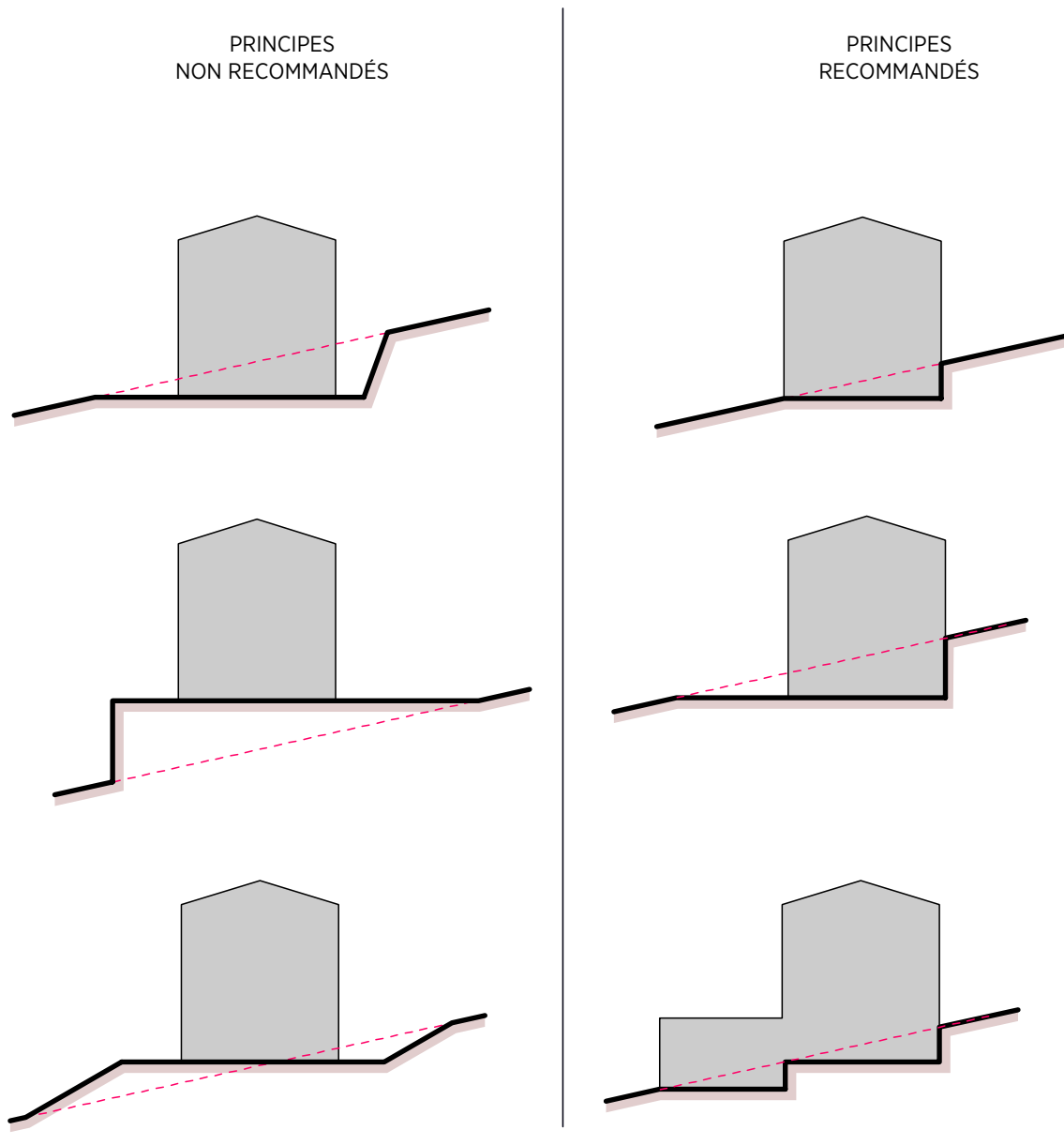
### 3.3 MISE EN VALEUR DES FORMES URBAINES

#### QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. La construction doit respecter la topographie du site et les déblais et remblais doivent être limités au maximum.

**L'IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN NATUREL**

Coupes  
Illustrations informatives



Les dispositifs nécessaires à la production d'énergies renouvelables seront favorisés et les dispositifs participant à l'amélioration du confort thermique des bâtiments seront encouragés (végétalisation des constructions, orientation des bâtiments, renforcement de l'enveloppe bâti pour une meilleure isolation par exemple).

- Couvertures et toitures

Les toitures auront une pente maximale de 33 %.

Les toitures-terrasses sont autorisées, partiellement ou en totalité. Les toitures-terrasses inaccessibles seront de préférence végétalisées (sauf règles spécifiques de la zone UAa et UAb).

- Les façades

Les façades arrière et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les canalisations, autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits.

- Les matériaux

L'utilisation de matériaux novateurs et les concepts faisant appel aux énergies renouvelables est autorisée.

Les toitures seront avec couvertures en tuile canal ou similaires, sauf si elles sont composées de dispositifs solaires et/ou de toitures-terrasses (sauf règles spécifiques de la zone UAa et UAb).

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester bruts.

Les couleurs en façade et toiture sur tout type de support doivent être en harmonie avec les couleurs locales.

## TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ces règles ont pour but d'améliorer la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux.

Les arbres existants (alignements d'arbres ou arbres isolés) doivent être conservés à l'exception de ceux ou celles dont la suppression est nécessaire à la réalisation du projet de construction résultant des autres dispositions du présent règlement. Lorsque l'abattage s'avère indispensable, à minimale, le même nombre d'arbres devront être replantés.

Le traitement des espaces libres doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie ainsi qu'au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être conçues avec un revêtement de sol perméable, en particulier dans les zones concernées par le risque inondation, afin de contribuer à une meilleure infiltration des eaux pluviales.

Les essences d'arbres, arbustes, haies, massifs doivent être choisies dans les espèces locales en évitant l'utilisation des espèces considérées comme invasives ou allergènes.

- Liste des espèces végétales invasives avérées installées dans le milieu naturel en Languedoc-Roussillon (conservatoire botanique national Méditerranéen de Porquerolles, antenne Languedoc-Roussillon).

- Mimosa d'hiver *Acacia dealbata*
- Topinambour *Helianthus tuberosus*
- Erable Negundo *Acer negundo*
- Impatience de Balfour *Impatiens balfouri*
- Agave *Agave americana*
- Balsamine de l'Himalaya *Impatiens glandulifera*
- Faux vernis du Japon *Ailanthus altissima*
- Lentille d'eau minuscule *Lemna minuta*

- Ambroisie à feuilles d'Armoise *Ambrosia artemisiifolia*
- Chèvrefeuille du Japon *Lonicera japonica*
- Faux indigo *Amorpha fruticosa*
- Jussies *Ludwigia grandiflora* et *Ludwigia peploides*
- Plante cruelle *Araujia sericifera*
- Armoise des frères Verlot *Artemisia verlotiorum*
- Luzerne arborescente *Medicago arborea*
- Canne de Provence *Arundo donax*
- Onagre bisannuelle *Oenothera biennis* gr.
- Aster d'automne *Aster novi belgii* gr.
- Figuier de Barbarie *Opuntia stricta*
- Aster écaillé *Aster squamatus*
- Oxalis penché *Oxalis pes-caprae*
- Azolla fougère *Azolla filiculoides*
- Vigne-vierge commune *Parthenocissus inserta*
- Sèneçon en arbre *Baccharis halimifolia*
- Paspale à deux épis *Paspalum distichum*
- Bidens feuillu *Bidens frondosa*
- Bourreau-des arbres *Periploca graeca*
- Bident à feuilles semialternes *Bidens subalternans* *Lippia* *Lippia canescens*
- Barbon andropogon *Bothriochloa barbinodis*
- Buisson ardent *Pyracantha coccinea*
- Arbre à papillons *Buddleja davidii*
- Renouée du Japon *Reynoutria japonica*
- Griffes de sorcières *Carpobrotus acinaciformis* et *Carpobrotus edulis*
- Robinier faux acacia (sauf en plantation pour bois d'oeuvre et en futaie) *Robinia pseudoacacia*
- Muguet des Pampas *Salpichroa organifolia*
- Ambroisie du Mexique *Chenopodium ambrosioides*
- Sèneçon anguleux *Senecio angulatus*
- Herbe de la Pampa *Cortaderia selloana*
- Sèneçon du cap *Senecio inaequidens*
- Cuscute des champs *Cuscuta campestris*
- Morelle faux chéropode *Solanum chenopodioides*
- Souchet vigoureux *Cyperus eragrostis*
- Solidage glabre *Solidago gigantea*
- Olivier de Bohème *Elaeagnus angustifolia*
- Vigne des rivages *Vitis riparia*
- Asperge à feuilles de myrte *Elide asparagoides*
- Lampourde d'Italie *Xanthium italicum*

• Listes des plantes à fort potentiel allergisant, espèces ne pouvant pas être plantées en zones urbaines (Réseau National de Surveillance Aérobiologique) :

- Aulne
- Bouleau
- Charme
- Noisetier
- Cade
- Cyprès commun
- Cyprès d'Arizona
- Mûrier à papier
- Frêne
- Olivier
- Cryptoméridia du Japon
- Ambroisie
- Armoise

- Pariétaires
- Baldingère
- Canche sespiteuse
- Fétuque
- Fromental élevé

• Listes des plantes à moyen potentiel allergisant, espèces ne pouvant être plantées qu'en petits nombres en zones urbaines (Réseau National de Surveillance Aérobiologique) :

- Érable
- Baccharis
- Hêtre
- Chêne
- Troène
- Saule
- Tilleuls
- Chénopode
- Soude brulée
- Mercuriale
- Plantain
- Oseille
- Calamagrostis
- Elyme des sables
- Queue de lièvre
- Stipe géante

## **4 - DISPOSITIONS RELATIVES À LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS**

### **4.1 ESPACES ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS**

#### LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme), figurent aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés, figurant sur les plans de zonage, donne toutes les précisions sur leurs destinations.

#### PRÉVENTION DES INCENDIES DE FORÊT

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêt, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003). Une attention particulière devra être portée sur la rédaction aux feux des matériaux de construction utilisés sur l'enveloppe extérieure des bâtiments exposés en zone sensible. De plus, les plantations constituant les haies devront être constituées par des essences le moins inflammables possible.

## 4.2 PROJET URBAIN

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les périmètres des OAP figurent aux documents graphiques. Ces orientations stratégiques font l'objet d'orientations particulières, les projets situés dans les secteurs à urbaniser de la commune (zone AU du village et zone AUa secteur à vocation d'activités) devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

# III – RÈGLES SPÉCIFIQUES À CHAQUE ZONE

# RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES UAa et UAb



## **Extrait du rapport de présentation concernant les zones UAa et UAb dite « Centre ancien et faubourg du village »**

Le centre ancien et les faubourgs, partie urbanisée la plus ancienne du village historique, siège de l'ancien château de Néviau.

Cette zone est divisée en deux sous-secteurs :

- UAa : Le centre ancien est caractérisé par un bâti très dense (très peu d'espace vide), et traversé de ruelles étroites où la circulation est difficile. Il n'existe que peu de jardins et seulement quelques cours pour aérer le tissu bâti.

- UAb : La partie faubourg se caractérise par un bâti plus aéré, avec des ruelles et une continuité du bâti en front de rue. Ce tissu présente en arrière de parcelles des jardins ou des parcs anciens.



## CHAPITRE 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### 1.1 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

#### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

En zone UAa :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et Commerce de détail	SS COND. 1	
	Restauration	SS COND. 1	
	Commerce de gros		X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	SS COND. 1	
	Hébergement hôtelier et touristique	SS COND. 1	
	Cinéma		X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	SS COND. 1	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	SS COND. 1	
	Équipements sportifs	SS COND. 1	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		X
	Entrepôts		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X

SS COND. : sous-condition.

En zone UAb :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	SS COND. 1	
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et Commerce de détail	SS COND. 2	
	Restauration	SS COND. 2	
	Commerce de gros		X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	SS COND. 2	
	Hébergement hôtelier et touristique	SS COND. 2	
	Cinéma		X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	SS COND. 2	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	SS COND. 2	
	Équipements sportifs	SS COND. 2	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		X
	Entrepôts		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X

SS COND. : sous-condition.

## DESTINATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leurs réalisations soient liées :

- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- Ou à des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou aménagements paysagers.

En zone UAa :

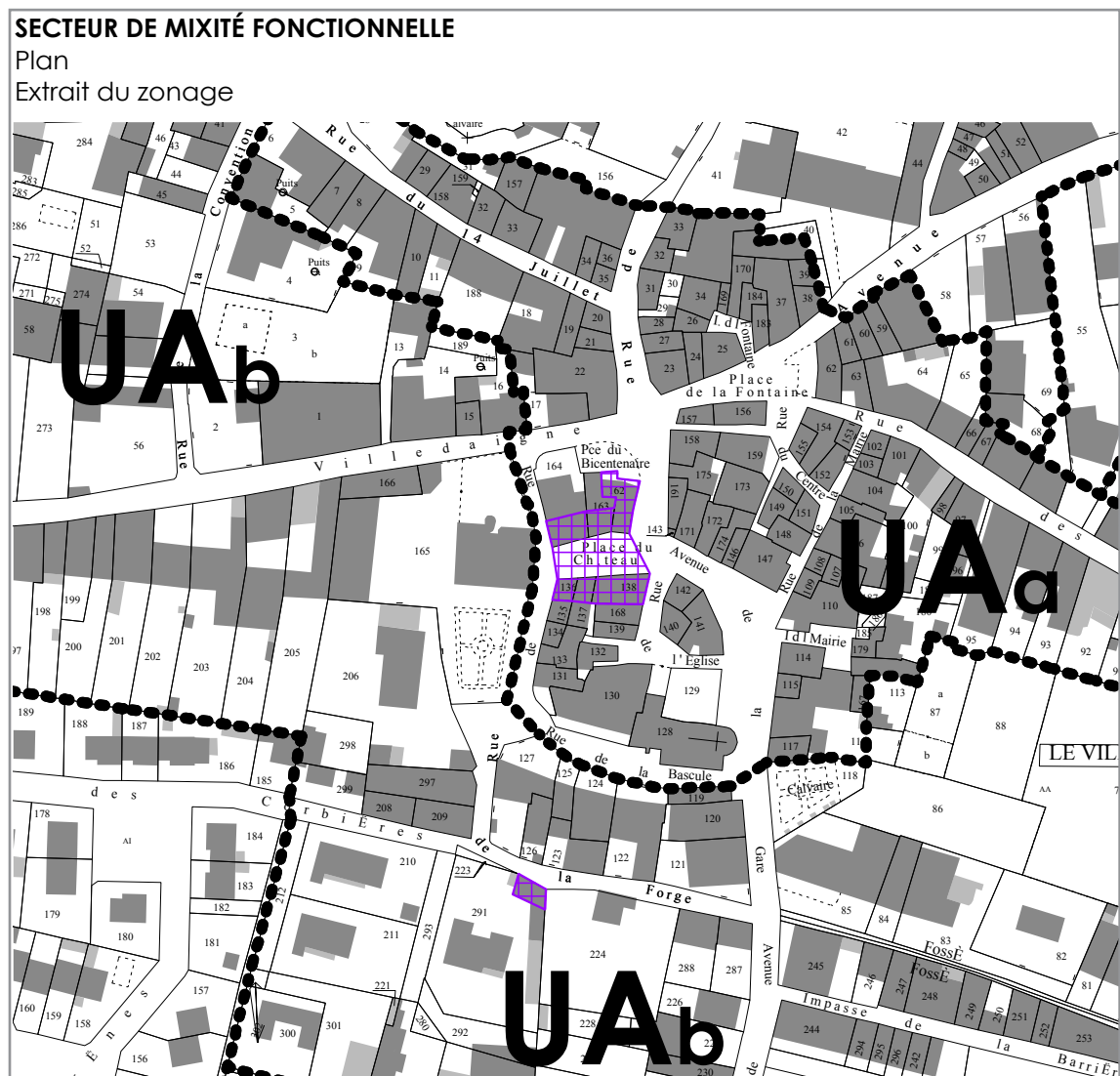
1. Les constructions à usage de commerces, d'artisanat et de services ainsi que les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances.

En zone UAb :

1. Les constructions à destination agricole sont autorisées sous-conditions qu'elles soient liées à une exploitation agricole existante.
2. Les constructions à usage de commerces, d'artisanat et de services ainsi que les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances.

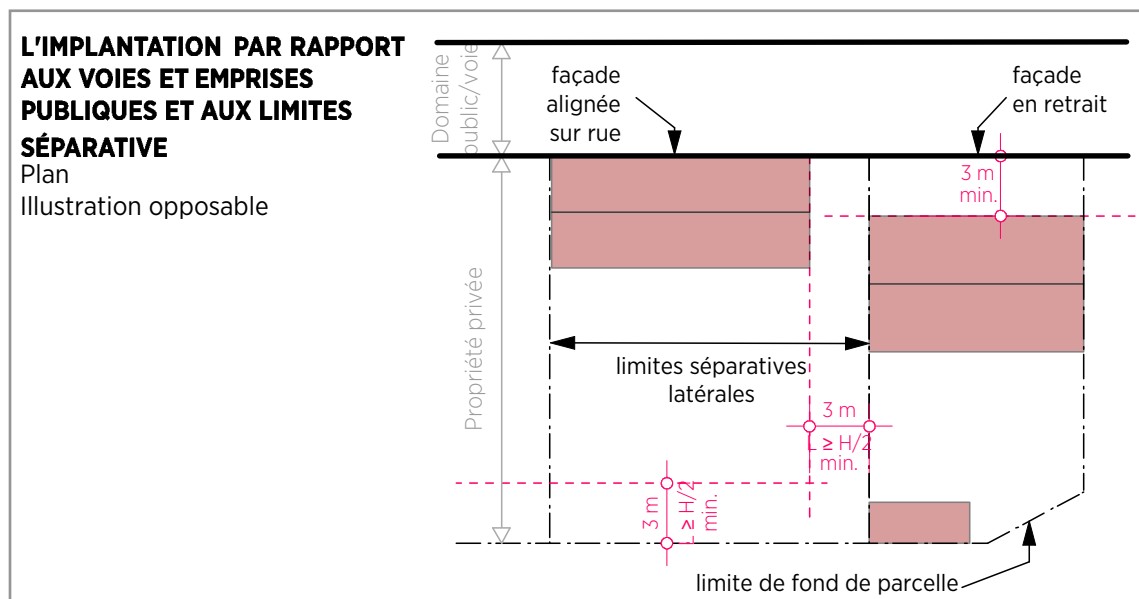
## 1.2 MIXITÉ FONCTIONNELLE

Dans les secteurs délimités au plan de zonage, en application de l'article R.151-37 du Code de l'Urbanisme, pour toute opération, les surfaces en rez-de-chaussée seront occupées uniquement par des destinations liées aux fonctions d'artisanat, commerce de détail, restauration, activités de services ou s'effectuent l'accueil d'une clientèle.



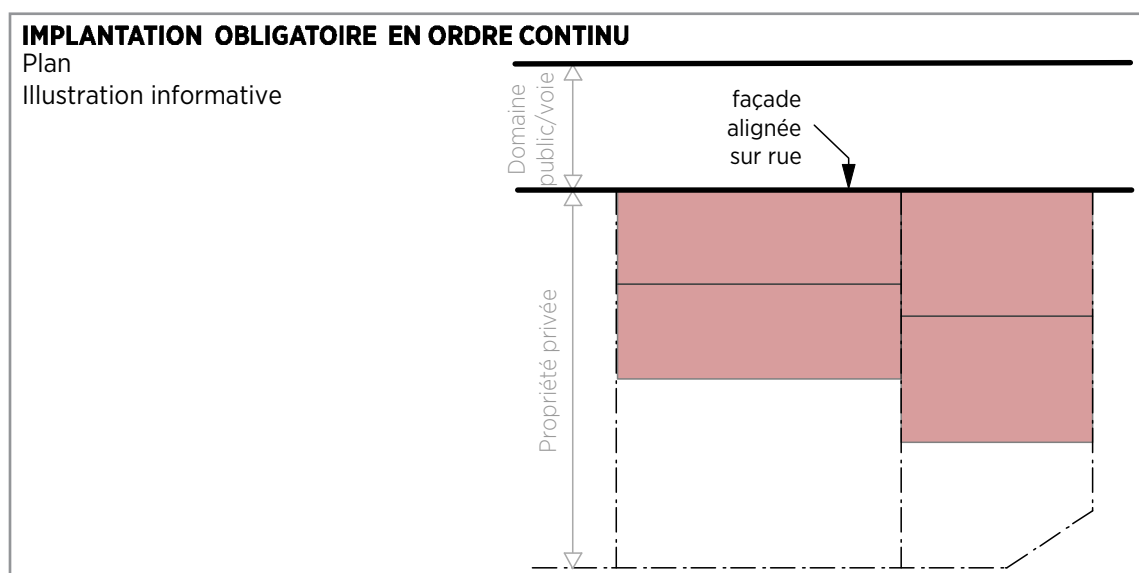
## CHAPITRE 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



#### IMPLANTATION OBLIGATOIRE DU BÂTI À L'ALIGNEMENT

Afin de préserver ou de renforcer le cadre urbain continu du centre ancien, des obligations d'implantation du bâti à l'alignement, identifié sur les documents graphiques, sont imposées. Les constructions doivent s'y implanter à l'aplomb et en ordre continu jointif, établies d'une limite latérale à l'autre.





Une implantation différente peut être admise ou imposée, pour les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contiguës.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Lorsqu'elles ne sont pas jointives avec les limites séparatives, les constructions respectent un recul égal à au moins trois mètres sans être inférieur à la moitié de la hauteur totale de la construction ( $L \geq H/2$ ), sauf cas particulier des piscines non couvertes et sauf linéaires identifiés avec une implantation obligatoire des constructions en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot,
- lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à vingt mètres,
- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

Les bassins des piscines pourront être implantés différemment en respectant toutefois un recul minimal de un mètre par rapport à la limite et une hauteur maximale de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.

Une implantation différente peut être admise ou imposée, pour les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contiguës.

## EMPRISE AU SOL

En zone UAa : non réglementée.

En zone UAb : L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 80% de la surface totale de la parcelle.

## HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En zone UAa : les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants. La hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur de la construction la plus haute immédiatement voisine.

En zone UAb : la hauteur maximale des constructions est fixée à douze mètres au-dessus du terrain naturel.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur n'est pas réglementée.

## 2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- Les façades

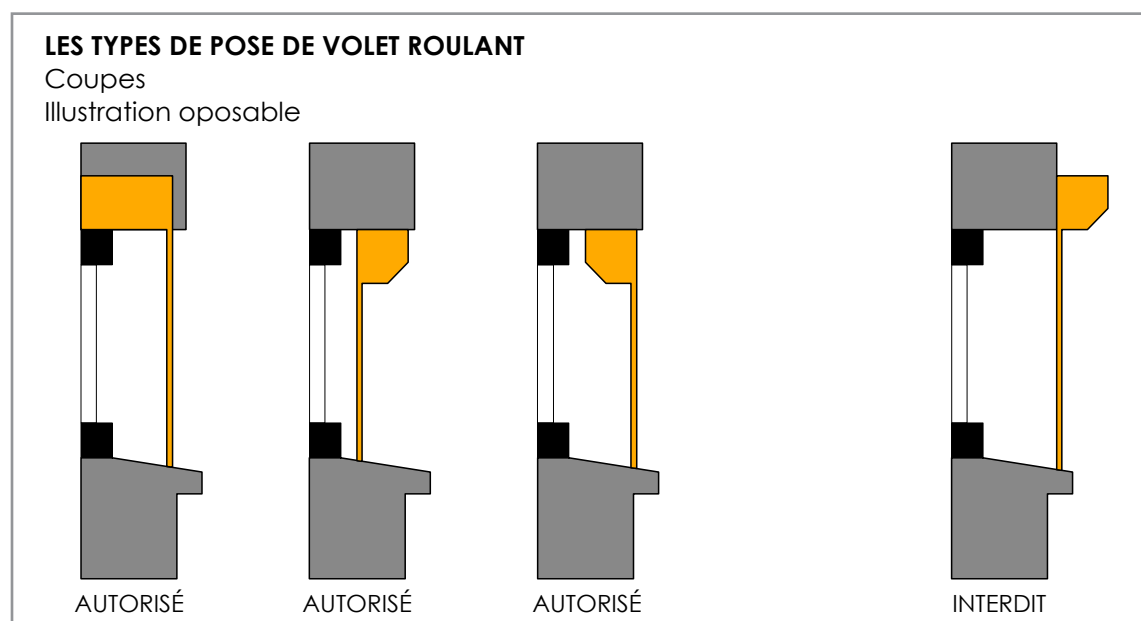
Tous les éléments existants de qualité, caractéristiques du bâti ancien, seront conservés (tuiles de couvert, corniches, génoises, maçonnerie de façade en pierre de taille ou de

blocage même partielle, bandeaux, sculptures, modillons, entablements, culots, pilastres, encadrements, baies, appuis de baie, linteaux, mascarons, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, serrureries, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie).

Les ouvertures doivent respecter les proportions traditionnelles où la hauteur domine nettement la largeur (H supérieur ou égal à 1,2 x L). Les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnement des baies anciennes.

Les menuiseries couleurs aluminium gris naturel sont interdites.

Les coffres de volets roulants doivent être intégrés dans la façade.



- Les matériaux

Les tuiles neuves seront de couleur similaire aux couleurs locales.

- Couvertures et toitures

Les terrasses sans continuité de toiture (schémas 1) sont interdites. Les loggias, terrasses couvertes, atriums ou ouvertures de toiture (schéma 2, 3 et 4) sont permis sous condition que le linéaire en façade ne dépasse pas 40% de la largeur de la façade du bâtiment.

Les dispositifs d'éclairage situés dans le plan de toiture peuvent être autorisés dans la mesure où leurs dimensions n'excèdent pas 1m<sup>2</sup> par unité et d'être plus haute que large dans une proportion d'un tiers (voir schéma 5).

### LE TYPE DE TERRASSES INTERDITES

Illustrations opposables

Coupes et 3D

SCHEMA 1



### LES TYPES DE TERRASSES ET D'OUVERTURES AUTORISÉS

Illustrations opposables

Coupes et 3D

SCHEMA 2



SCHEMA 3

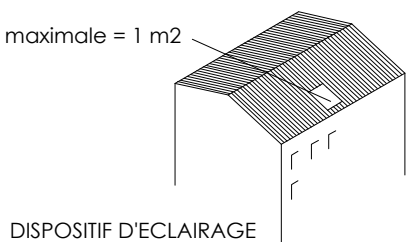


SCHEMA 4



SCHEMA 5

Surface maximale = 1 m<sup>2</sup>



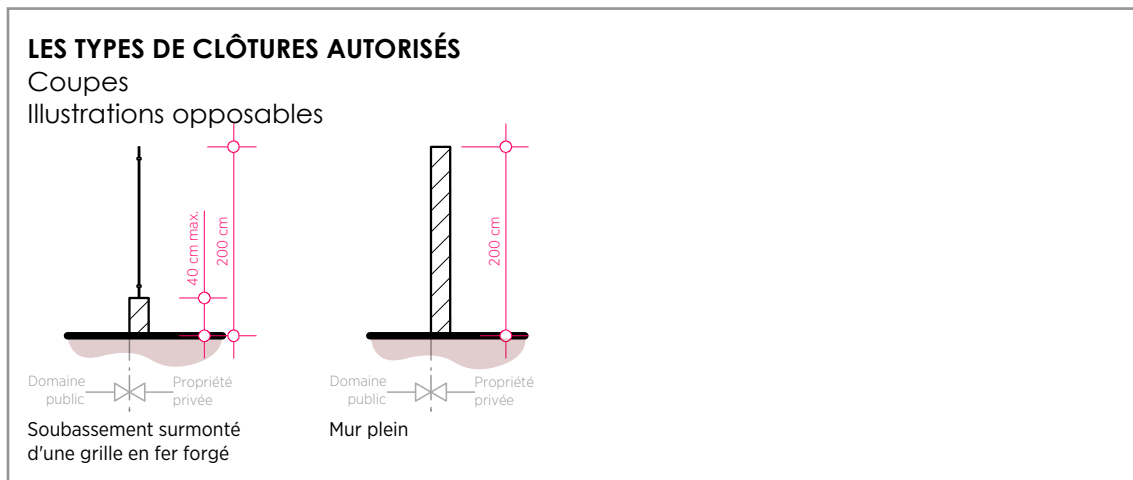


• Les clôtures

Sur les limites avec l'emprise publique, les clôtures seront d'une hauteur de deux mètres maximum, hors contraintes du PPRI, elles seront constituées :

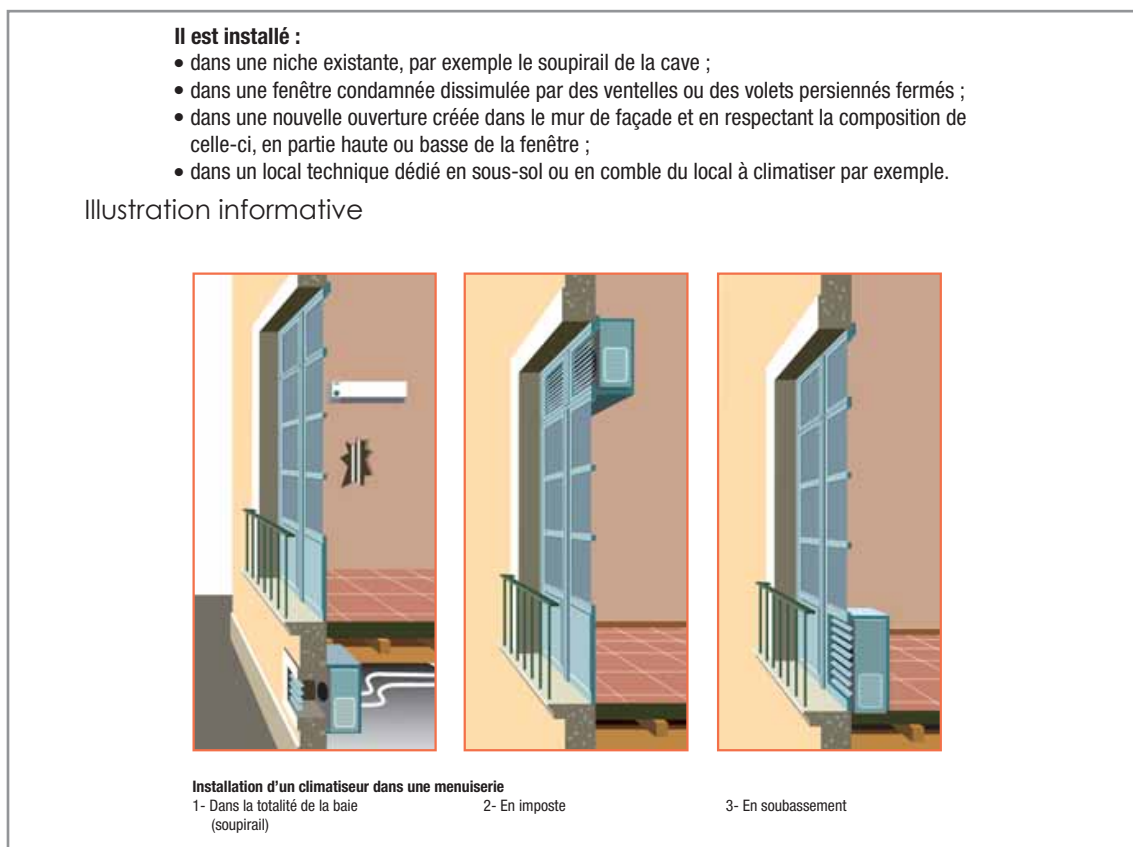
- soit d'un mur plein de 2 mètres maximum ;
- soit d'un mur surmonté d'une grille rigide.

Toute clôture existante doit être conservée ou reconstruite de manière identique.



Sur les limites séparatives, les clôtures n'excéderont pas deux mètres de hauteur, hors contraintes du PPRI.

• Les éléments techniques et accessoires à la construction



Les blocs de climatiseur, les paraboles ou tout autre élément rajouté en superstructure sont interdits sur les façades sur rue. Les blocs de climatiseur doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet afin de ne pas être visibles depuis l'espace public.

## 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

En zone UAb : toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, cheminements, équipements et plantations. Une part de la surface de chaque parcelle doit être réservée au maintien d'une surface de pleine terre qui doit atteindre minimum 20% des espaces libres.

## 2.4 STATIONNEMENT

En zone UAa : Le nombre de places de stationnement minimum imposé est indiqué dans le tableau de règles quantitatives ci-après, en fonction des destinations/sous-destinations.

Destinations / Sous-destinations	Nombre de stationnements motorisés	Nombre de stationnements deux-roues non motorisés
Logement	1 place par logement créé	Non réglementé

En zone UAb : Le nombre de places de stationnement minimum imposé est indiqué dans le tableau de règles quantitatives ci-après, en fonction des destinations/sous-destinations.

Destinations / Sous-destinations	Nombre de stationnement motorisés	Nombre de stationnement deux-roues non motorisés
Logement	1 place par logement jusqu'à 5 logements et 1,5 par logement supplémentaire	Pour les immeubles d'habitation et les opérations à partir de 300m <sup>2</sup> de surface de plancher 1 place par logement.
Logement du type logements locatifs sociaux	1 place par logement intégrée au volume bâti ou sur la parcelle	
Artisanat	1 place pour 60m <sup>2</sup> de surface de plancher	Non réglementé
Commerce de détails	1 place pour 25m <sup>2</sup> de surface de vente	Non réglementé
Restauration	1 place pour 10m <sup>2</sup> de surface de salle de restauration	Non réglementé

## **CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES**

#### ACCÈS

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

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur nombre, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Ces voies peuvent être créées, soit sur la parcelle elle-même, soit par servitude légalement instituée.

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### VOIRIES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Les voies à utilisation publique créées, desservant 5 logements ou plus, se terminant en impasse sont interdites. En cas d'impossibilité technique, une raquette de retournement est obligatoire avec un rayon de giration intérieur de 6 mètres minimum.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique correspondant à la destination de la/des construction(s) et répondant aux exigences de sécurité, de protection civile et de lutte contre l'incendie.

### **3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable, sous pression, de caractéristiques suffisantes.

## ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées en respectant les caractéristiques actuelles ou prévues.

## EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain d'assiette, et les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

## ÉLECTRICITÉ ET TÉLÉCOMMUNICATION

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

# **RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES UM, UMa et UMb**



## **Extrait du rapport de présentation concernant les zones UM dite « zones périphériques d'urbanisation mixte à dominante pavillonnaire »**

Cette zone comprend des constructions existantes de densité variable.  
Elle comprend un secteur UMA dans lequel le réseau d'assainissement collectif n'existe pas et où l'assainissement autonome est autorisé.  
Et un sous-secteur UMb correspondant au secteur du Moulin, relief au centre du village, dans lequel la hauteur maximale sera moins importante et l'obligation de traiter les eaux pluviales.

## CHAPITRE 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### 1.1 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

#### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	SS COND. 1	
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et Commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	SS COND. 2	
	Cinéma		X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	SS COND. 3	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	SS COND. 3	
	Équipements sportifs	SS COND. 3	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		X
	Entrepôts		X
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition		X

SS COND. : sous-condition.

#### DESTINATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les constructions à destination agricole sont autorisées sous-condition qu'elle soit liée à une exploitation agricole existante.

2. Les hébergements hôteliers et touristiques sont autorisés sauf les terrains de camping, caravanning et le stationnement de caravanes, ainsi que le gardiennage de caravanes, les parcs résidentiels, résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et les

aires d'accueil des gens du voyage.

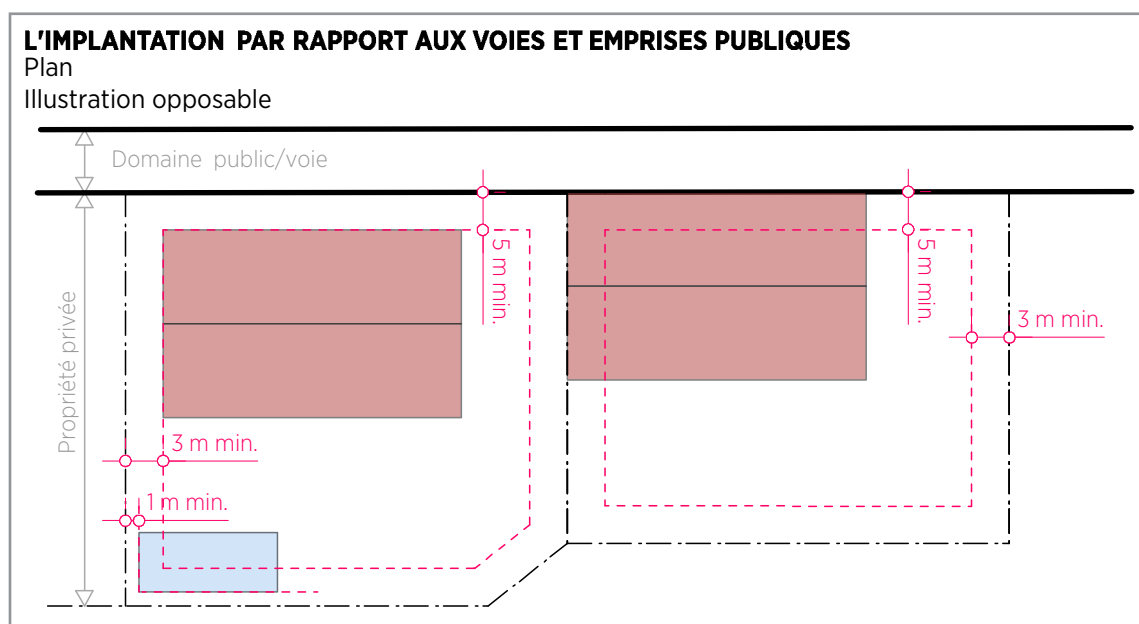
3. Les constructions à usage de commerces, d'artisanat et de services ainsi que les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances.

4. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leurs réalisations soient liées :

- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- Ou à des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou aménagements paysagers.

## **CHAPITRE 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

### **2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**



### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées soit en limite de propriété, soit avec un recul au moins égal à 5 mètres.

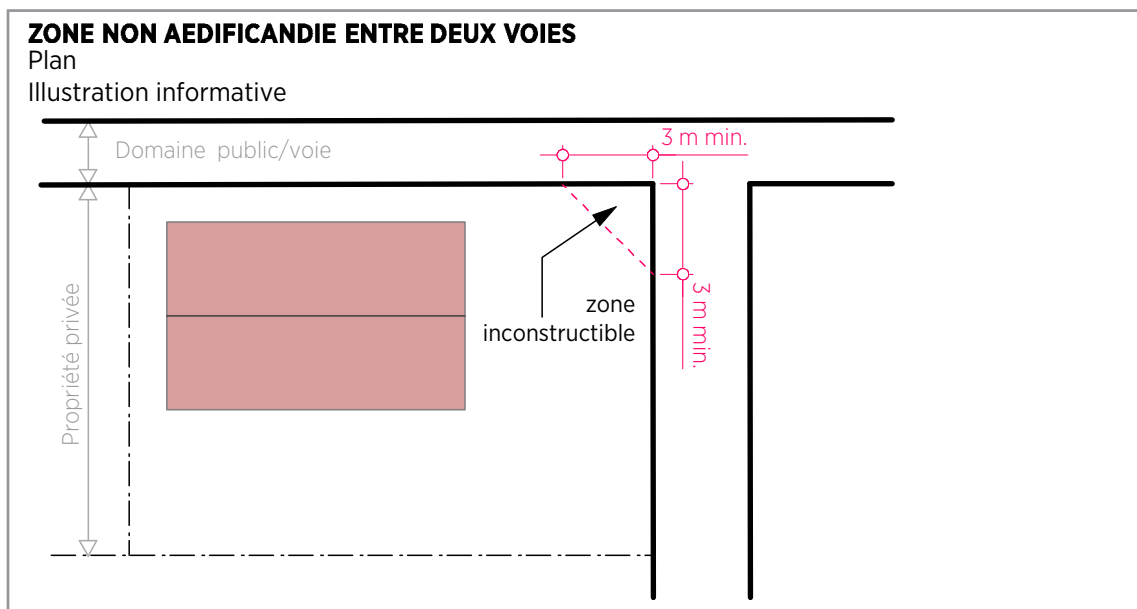
Pour les opérations groupées, des implantations différentes peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la création d'une unité architecturale. Ce recul minimal peut être supprimé par rapport à l'alignement des voies nouvelles à créer dans le cadre de l'opération.

Les bassins de piscine pourront être implantés différemment en respectant un recul minimal de un mètre par rapport aux emprises publiques, sauf en bordure des RD où



un recul de 5 mètres minimum est imposé, et une hauteur maximale de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.

À l'intersection de deux ou de plusieurs voies, la zone non aedificandie située entre deux voies adjacentes est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone non aedificandie adjacentes mesurent 3 mètres.



Une implantation différente peut être admise ou imposée, pour les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en limite de propriété, soit avec un recul au moins égal à 3 mètres, sans être inférieur à la moitié de la hauteur totale de la construction ( $L \geq H/2$ )

Pour les opérations groupées, des implantations différentes peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

Les bassins de piscine pourront être implantés différemment en respectant un recul minimal de un mètre par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.

Une implantation différente peut être admise ou imposée, pour les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions et surfaces bâties (hors piscine) ne doit pas dépasser 60% de la surface totale de la parcelle.



## HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteur UM et UMa : La hauteur maximale des constructions est fixée à dix mètres au-dessus du terrain naturel.

En secteur UMb : La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres au-dessus du terrain naturel.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur n'est pas règlementée.

## 2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### • Les éléments techniques et accessoires à la construction

Les blocs de climatiseur sont interdits en façades sur le domaine public.

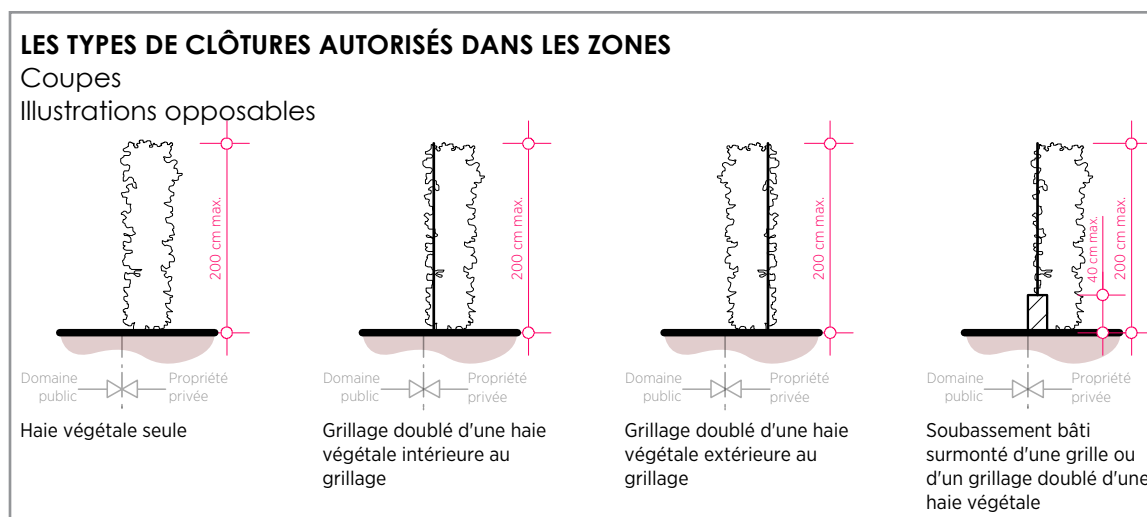
Les paraboles et antennes doivent être intégrées en toiture et de façon harmonieuse au site et à la construction, de manière à minimiser l'impact visuel.

### • Les clôtures

Sur les limites avec le domaine public, les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres, hors contraintes du PPRI, elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale.
- soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale (voir règles communes).

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.



Les murs sont autorisés ponctuellement, pour marquer les entrées et intégrer les coffrets techniques, sur une longueur maximale de 2 mètres de part et d'autre pour le portail et de 1 mètre pour le portillon.

En limite séparative, les clôtures sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale.

## 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, cheminements, équipements et plantations.

Une part de la surface de chaque parcelle doit être réservée au maintien d'une surface de pleine terre avec un minimum de 20% de la surface totale de la parcelle.

## 2.4 STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement minimum imposé est indiqué dans le tableau de règles quantitatives ci-après, en fonction des destinations/sous-destinations.

Destinations / Sous-destinations	Nombre de stationnements motorisés	Nombre de stationnements deux-roues non motorisés
Logement	2 places	Pour les immeubles d'habitation et les opérations à partir de 300m <sup>2</sup> de surface de plancher 1 place par logement.
Logement du type logements locatifs sociaux	1 place par logement intégrée au volume bâti ou sur la parcelle	
Artisanat	1 place pour 40m <sup>2</sup> de surface de plancher	Non réglementé
Commerce de détails	1 place pour 25m <sup>2</sup> de surface de vente	Non réglementé
Restauration	1 place pour 10m <sup>2</sup> de surface de salle de restauration	Non réglementé
Hébergement, notamment hôtelier et touristique	1 place par chambre	1 place pour 10 chambres
Bureaux et locaux d'administration publique	1 place pour 25m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place pour 25m <sup>2</sup> de surface de plancher

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour les lotissements ou groupes d'habitation, 1 place par logement devra être prévue sur la voie publique.

## CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

#### ACCÈS

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

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur nombre, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Ces voies peuvent être créées, soit sur la parcelle elle-même, soit par servitude légalement instituée.

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## VOIRIES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Les voies à utilisation publique créées, desservant 4 logements ou plus, se terminant en impasse sont interdites. En cas d'impossibilité technique, une raquette de retournement est obligatoire avec un rayon de giration intérieur de 6 mètres minimum.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique correspondant à la destination de la/des construction(s) et répondant aux exigences de sécurité, de protection civile et de lutte contre l'incendie.

## 3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable, sous pression, de caractéristiques suffisantes.

### ASSAINISSEMENT

En secteur UM : Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées en respectant les caractéristiques actuelles ou prévues.

En secteur UMa : L'assainissement autonome est autorisé dans le respect des normes en vigueur.

## EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain d'assiette, et les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

En secteur UMb : Tout aménagement devra prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

## ÉLECTRICITÉ ET TÉLÉCOMMUNICATION

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

# RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE UEp



**Extrait du rapport de présentation concernant les zones UEp dites « d'équipements d'intérêts collectifs »**

Cette zone correspond aux pôles d'équipements publics présents sur le village de Névian.

## CHAPITRE 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### 1.1 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

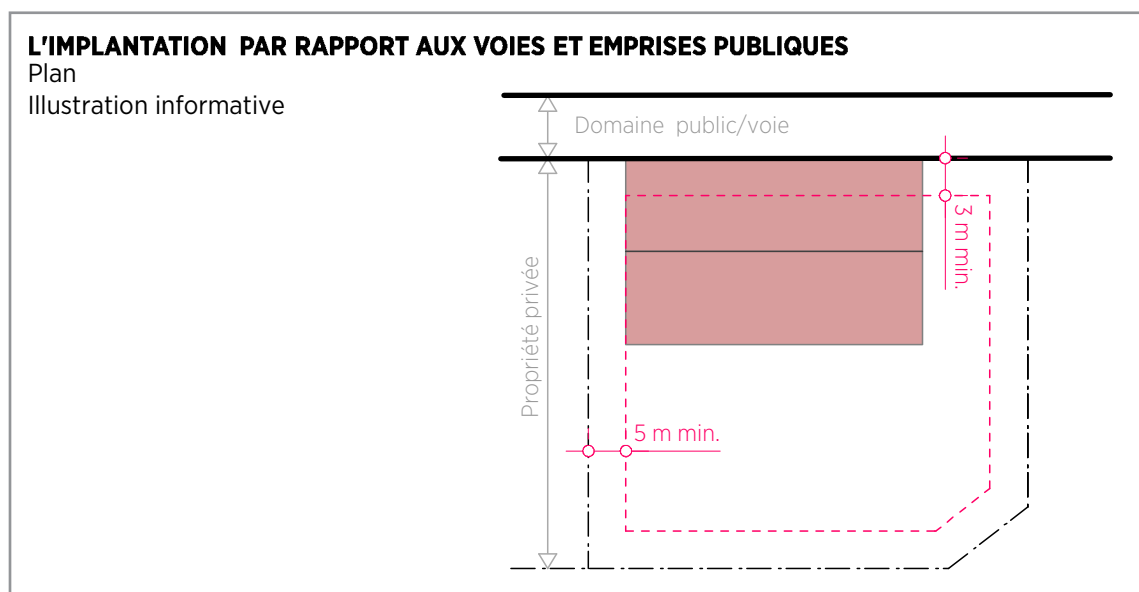
#### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement		X
	Hébergement		X
Commerces et activités de service	Artisanat et Commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hébergement hôtelier et touristique		X
	Cinéma		X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Équipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		X
	Entrepôts		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition	X	

SS COND. : sous-condition.

## CHAPITRE 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront être implantées en limite ou avec un recul au moins égal à 3 mètres des emprises publiques.

Une implantation différente peut être admise ou imposée, pour les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à 5 mètres de la limite séparative.

Une implantation différente peut être admise ou imposée, pour les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les bâtiments et constructions non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance d'au moins 4 mètres.



## HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à douze mètres au-dessus du terrain naturel.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur n'est pas règlementée.

## 2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- Les éléments techniques et accessoires à la construction

Les blocs de climatiseur sont interdits en façades sur le domaine public.

## 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, cheminements, équipements et plantations.

## 2.4 STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement minimum imposé est indiqué dans le tableau de règles quantitatives ci-après, en fonction des destinations/sous-destinations.

Destinations / Sous-destinations	Nombre de stationnements motorisés	Nombre de stationnements deux-roues non motorisés
Équipements sportifs	Adapté à la destination des équipements publics envisagés	1 emplacement pour 10 personnes (capacité d'accueil)
Salles de réunions et établissements culturels		

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.



# RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE UEa



## **Extrait du rapport de présentation concernant les zones UEa dites « d'activités et de services »**

Cette zone concerne la zone d'activité de la cave coopérative et du hameau de Laparre destinée à l'industrie, l'artisanat, le commerce et les services.

## CHAPITRE 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### 1.1 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

#### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	SS COND. 1	
	Hébergement	SS COND. 1	
Commerce et activités de service	Artisanat et Commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	SS COND. 2	
	Cinéma	X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Équipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	X	
	Entrepôts	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

SS COND. : sous-condition.

#### DESTINATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les constructions à destination d'habitation sont autorisées si elles sont liées et nécessaires aux activités et uniquement si elles sont intégrées dans la volumétrie des bâtiments d'activités.

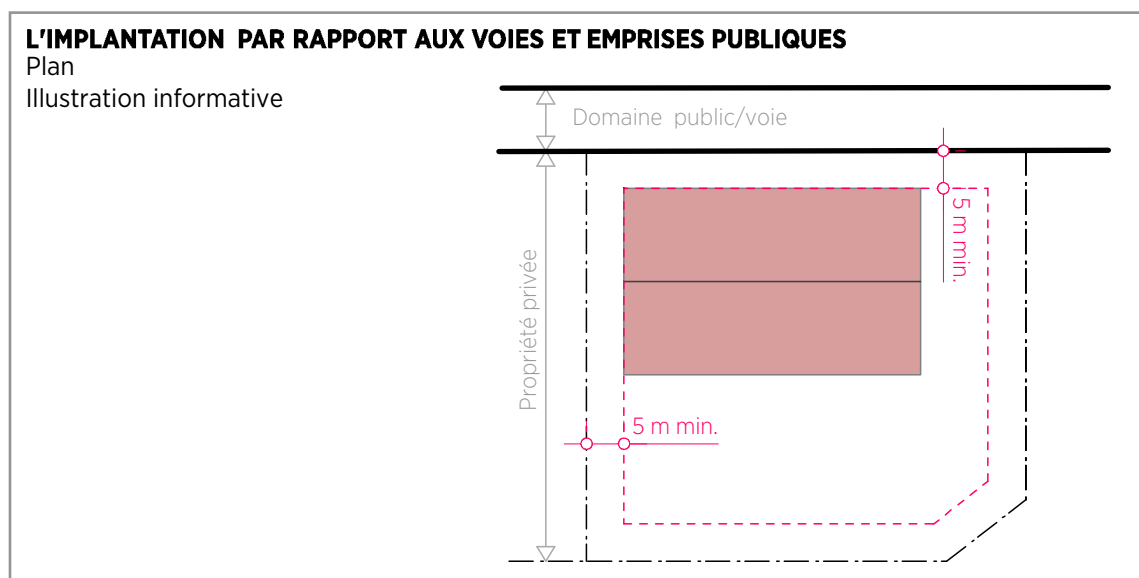
La réfection et l'extension des constructions existantes appartenant à la sous destination logements sont autorisées à condition que l'agrandissement n'excède pas 20% de la surface de plancher existante lors de l'approbation du PLU.

2. Les hébergements hôteliers et touristiques sont autorisés sauf les terrains de camping,

caravaning, les parcs résidentiels, résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et les aires d'accueil des gens du voyage.

## **CHAPITRE 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

### **2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**



#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à 5 mètres des emprises publiques.

Une implantation différente peut être admise ou imposée, pour les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à 5 mètres de la limite séparative.

Une implantation différente peut être admise, pour les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée à douze mètres au-dessus du terrain naturel.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au

fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur n'est pas règlementée.

## 2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- Les éléments techniques et accessoires à la construction

Les blocs de climatiseur sont interdits en façades sur le domaine public, afin d'être le moins visibles possible depuis l'espace public.

## 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, cheminements, équipements et plantations.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour quatre emplacements.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être conçues avec un revêtement de sol perméable, en particulier dans les zones concernées par le risque inondation, afin de contribuer à une meilleure infiltration des eaux pluviales.

## 2.4 STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement minimum imposé est indiqué dans le tableau de règles quantitatives ci-après, en fonction des destinations/sous-destinations.

Destinations / Sous-destinations	Nombre de stationnements motorisés	Nombre de stationnements deux-roues non motorisés
Logement	2 places	Non réglementé
Artisanat	1 place pour 40m <sup>2</sup> de surface de plancher	Non réglementé
Commerce de détails	1 place pour 25m <sup>2</sup> de surface de vente	Non réglementé
Restauration	1 place pour 10m <sup>2</sup> de surface de salle de restauration	Non réglementé
Hébergement, notamment hôtelier et touristique	1 place par chambre	1 place pour 10 chambres
Bureaux et locaux d'administration publique	1 place pour 25m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place pour 25m <sup>2</sup> de surface de plancher

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

## **CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES**

#### ACCÈS

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

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur nombre, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Ces voies peuvent être créées, soit sur la parcelle elle-même, soit par servitude légalement instituée.

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### VOIRIES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique correspondant à la destination de la/des construction(s) et répondant aux exigences de sécurité, de protection civile et de lutte contre l'incendie.

### **3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable, sous pression, de caractéristiques suffisantes.

#### ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées en respectant les caractéristiques actuelles ou prévues.

## EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain d'assiette, et les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

## ÉLECTRICITÉ ET TÉLÉCOMMUNICATION

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.



# RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE AU



## **Extrait du rapport de présentation concernant les zones AU dites «d'urbanisation future»**

Cette zone est destinée à une urbanisation future sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble. Ce secteur correspond à une extension urbaine au sud du village soumis à OAP sectorielle.

## CHAPITRE 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### 1.1 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

#### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et Commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X
	Cinéma		X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Équipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		X
	Entrepôts		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X

SS COND. : sous-condition.

### 1.2 MIXITÉ SOCIALE

Les secteurs délimités au plan de zonage, en application de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme, devront comporter au minimum 25 % de logements locatifs sociaux.



## CHAPITRE 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### 2.1 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- Les éléments techniques et accessoires à la construction

Les blocs de climatiseur sont interdits en façades sur le domaine public, afin d'être le moins visibles possible depuis l'espace public.

Les paraboles et antennes doivent être intégrées en toiture et de façon harmonieuse au site et à la construction, de manière à être masquées depuis les espaces publics.

### 2.2 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, cheminements, équipements et plantations.

Une part de la surface de chaque parcelle doit être réservée au maintien d'une surface de pleine terre qui doit atteindre minimum 50% des espaces libres.

### 2.3 STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement minimum imposé est indiqué dans le tableau de règles quantitatives ci-après, en fonction des destinations/sous-destinations.

Destinations / Sous-destinations	Nombre de stationnements motorisés	Nombre de stationnements deux-roues non motorisés
Logement	1 place par logement et 1 place par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher, intégrées au volume bâti ou sur la parcelle	Non réglementé
Logement collectif et lotissement	1 place par logement et 1 place par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher, intégrées au volume bâti ou sur la parcelle privative ainsi qu'une demi-place par logement sur la voie publique	Pour les immeubles d'habitation et les opérations à partir de 300m <sup>2</sup> de surface de plancher 1 place par logement.
Logement du type logements locatifs sociaux	1 place par logement intégrée au volume bâti ou sur la parcelle	
Artisanat	1 place pour 40m <sup>2</sup> de surface de plancher	Non réglementé

Commerce de détails	1 place pour 25m <sup>2</sup> de surface de vente	Non réglementé
Restauration	1 place pour 10m <sup>2</sup> de surface de salle de restauration	Non réglementé
Hébergement, notamment hôtelier et touristique	1 place par chambre	1 place pour 10 chambres
Bureaux et locaux d'administration publique	1 place pour 25m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place pour 25m <sup>2</sup> de surface de plancher

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

## **CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES**

#### **ACCÈS**

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

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur nombre, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Ces voies peuvent être créées, soit sur la parcelle elle-même, soit par servitude légalement instituée.

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **VOIRIES**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Les voies à utilisation publique créées, desservant 4 logements ou plus, se terminant en impasse sont interdites. En cas d'impossibilité technique, une raquette de retournement est obligatoire avec un rayon de giration intérieur de 6 mètres minimum.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique correspondant à la destination de la/des construction(s) et répondant aux exigences de sécurité, de protection civile et de lutte contre l'incendie.

### **3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable, sous pression, de caractéristiques suffisantes.

#### **ASSAINISSEMENT**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées en respectant les caractéristiques actuelles ou prévues.

#### **EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain d'assiette, et les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

#### **ÉLECTRICITÉ ET TÉLÉCOMMUNICATION**

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

# RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE AUa



**Extrait du rapport de présentation concernant les zones UAa dite « future zone d'activités de Néviau »**

Le secteur AUa correspond à la future zone d'activité de Néviau. Toute construction ou tout aménagement doit être conforme à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP secteur d'aménagement).

# RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES A ET Ap



## **Extrait du rapport de présentation concernant les zones A et Ap dite « agricole »**

Les zones agricoles sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur Ap, protégé pour sa valeur paysagère.

## CHAPITRE 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### 1.1 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

#### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

En zone A :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	SS COND. 1	
	Hébergement	SS COND. 1	
Commerce et activités de service	Artisanat et Commerce de détail	SS COND. 2	
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hébergement hôtelier et touristique	SS COND. 2	
	Cinéma		X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	SS COND. 3	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacles		X
	Équipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		X
	Entrepôts		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X

SS COND. : sous-condition.

En zone Ap :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	SS COND. 1	
	Hébergement	SS COND. 1	
Commerce et activités de service	Artisanat et Commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hébergement hôtelier et touristique		X
	Cinéma		X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	SS COND. 2	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacles		X
	Équipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		X
	Entrepôts		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X

SS COND. : sous-condition.

## DESTINATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

En zone A :

1. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que soit établi un lien de nécessité fonctionnelle et géographique aux activités agricoles et forestières. La réfection et l'extension des habitations existantes est autorisée à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et que l'agrandissement n'excède pas 20% de la surface de plancher existante lors de l'approbation du PLU. Est admis une annexe par habitations existantes et une piscine à condition de ne pas compromettre l'activité agricole, qu'elle soit implantée en continuité ou à 20 mètres maximum des habitations existantes et qu'elle n'excèdent pas 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol hors piscine.

2. Sont seulement admis les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les hébergements touristiques, les commerces de détail de produit issu de l'exploitation et la restauration sont autorisés s'ils sont complémentaires et annexés à une activité agricole ou forestière, autre que les terrains de camping, caravanning et le stationnement de caravanes, ainsi que le gardiennage de caravanes, les parcs résidentiels, résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et les aires d'accueil des gens du voyage.

3. Les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...) sont autorisées si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole. Ainsi que les éoliennes.

La construction et la maintenance d'ouvrages électriques nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Électricité sont autorisées ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liés.

En zone Ap :

1. Seulement la réfection et l'extension des habitations existantes est autorisée à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et que l'agrandissement n'excède pas 20% de la surface de plancher existante lors de l'approbation du PLU.

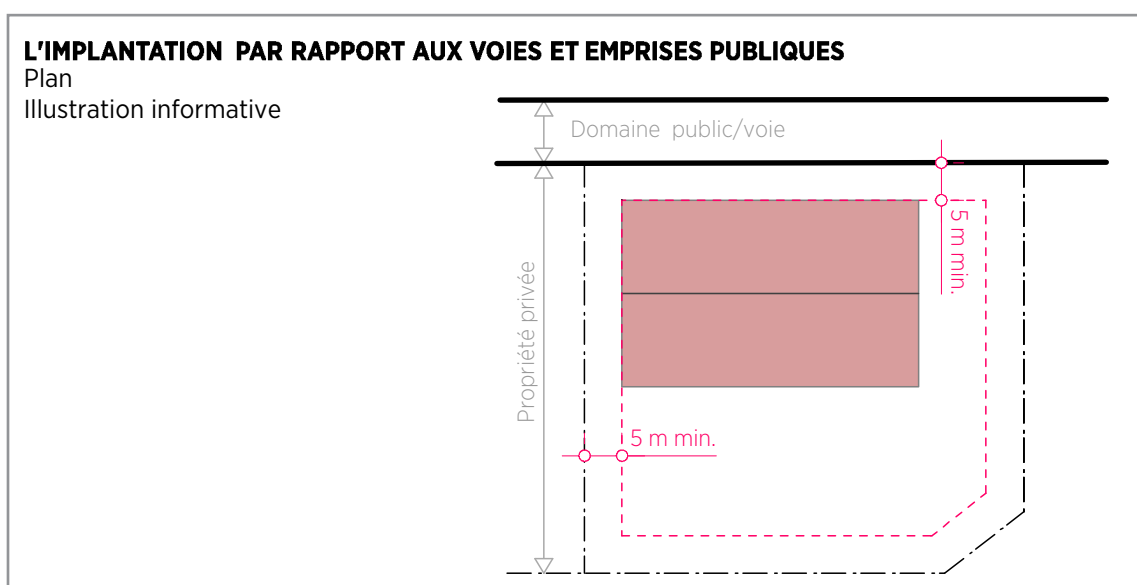
2. Les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...) sont autorisées uniquement s'ils ne peuvent pas être implantés dans une autre zone. Les parcs photovoltaïques sont interdits.

La construction et la maintenance d'ouvrages électriques nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Électricité sont autorisées ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liés.

## **CHAPITRE 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

### **2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**





## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter un retrait d'au moins cinq mètres, sauf :

- le long de la RD6113 : 75 mètres minimum de l'axe de la voie,
- le long des autres routes départementales : 15 m minimum de l'axe de la voie.

Cette restriction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans le cas de constructions existantes implantées à l'intérieur de la marge de recul imposé, des implantations différentes pourront être autorisées dans la mesure où elles n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel...

Une implantation différente peut être admise, pour les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Une implantation différente peut être admise ou imposée, pour les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à dix mètres au-dessus du terrain naturel.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,5 mètres au-dessus du terrain naturel.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur n'est pas règlementée.

Non règlementé pour les éoliennes.

## **CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **3.1 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Pour les nouvelles constructions l'obligation de se raccorder aux réseaux peut faire l'objet d'une dérogation si l'usage du bâtiment ne le nécessite pas.

## ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable, sous pression, de caractéristiques suffisantes.

## ASSAINISSEMENT

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe. L'assainissement autonome peut être autorisé sous réserve de la conformité au schéma d'assainissement.

## EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain d'assiette, et les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

## ÉLECTRICITÉ ET TÉLÉCOMMUNICATION

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

# RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE N



## **Extrait du rapport de présentation concernant les zones N dite « naturelle »**

Les zones naturelles et forestières, équipées 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.

## CHAPITRE 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### 1.1 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

#### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	SS COND. 1	
	Hébergement		X
Commerce et activités de service	Artisanat et Commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hébergement hôtelier et touristique		X
	Cinéma		X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilées		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacles		X
	Équipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		X
	Entrepôts		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X

SS COND. : sous-condition.

#### DESTINATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Seulement la réfection et l'extension des habitations existantes est autorisée à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et que l'agrandissement n'excède pas 20% de la surface de plancher existante lors de l'approbation du PLU.

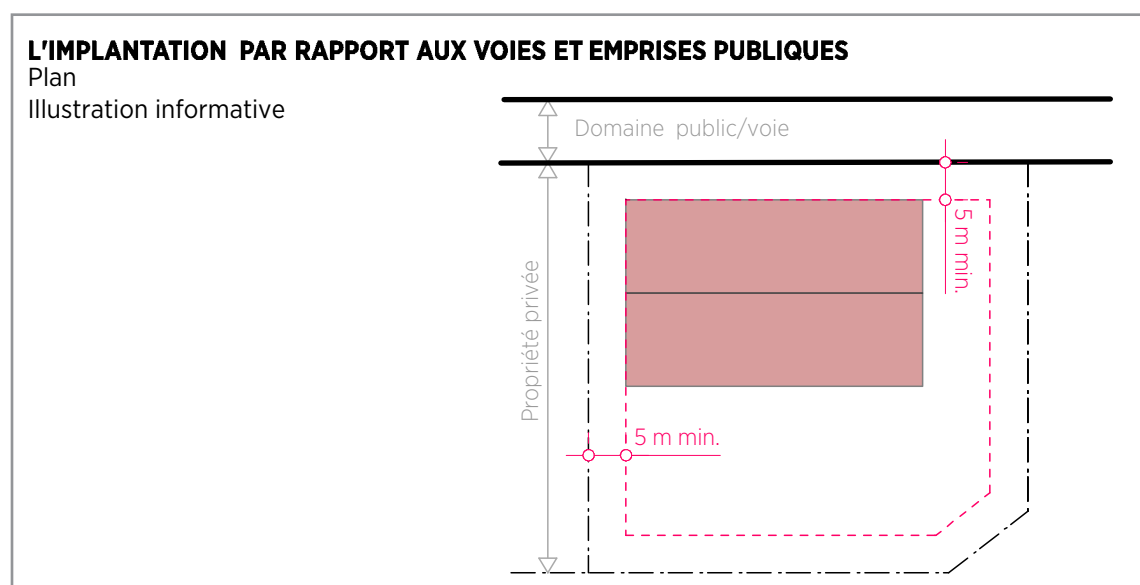
Est admis une annexe par habitation existantes et une piscine à condition de ne pas compromettre l'activité agricole, qu'elle soit implantée en continuité ou à 20 mètres maximum des habitations existantes et qu'elle n'excèdent pas 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol hors piscine.

2. Les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...) sont autorisées. Ainsi que les éoliennes.

La construction et la maintenance d'ouvrages électriques nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Électricité sont autorisées ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liés.

## CHAPITRE 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter un retrait d'au moins cinq mètres, sauf :

- le long de la RD6113 : 75 mètres minimum de l'axe de la voie,
- le long des autres routes départementales : 15 m minimum de l'axe de la voie.

Cette restriction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans le cas de constructions existantes implantées à l'intérieur de la marge de recul imposé, des implantations différentes pourront être autorisées dans la mesure où elles n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel...

Une implantation différente peut être admise ou imposée, pour les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à dix mètres au-dessus du terrain naturel.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,5 mètres au-dessus du terrain naturel.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur n'est pas règlementée.

Non règlementé pour les éoliennes.

## **CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **3.1 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Pour les nouvelles constructions l'obligation de se raccorder aux réseaux peut faire l'objet d'une dérogation si l'usage du bâtiment ne le nécessite pas.

## ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable, sous pression, de caractéristiques suffisantes.

## ASSAINISSEMENT

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe. L'assainissement autonome peut être autorisé sous réserve de la conformité au schéma d'assainissement.

## EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain d'assiette, et les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

## ÉLECTRICITÉ ET TÉLÉCOMMUNICATION

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

## IV - ANNEXE AU RÈGLEMENT

# ANNEXE 1

## Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

## Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

## Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

## Construction existante :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

## Emprise au sol :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

## Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

## Façade :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

## Gabarit :

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

## Hauteur :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



#### Limites séparatives :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

#### Local accessoire :

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

#### Voies ou emprises publiques :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.