

## 5. Règlement

*Approbation du 04 décembre 2017*

### Plan Local d'Urbanisme de BUELLAS



Vu pour être annexé à notre délibération  
en date de ce jour  
LE MAIRE,

Approuvé le : 04 décembre 2017

**BERTHET LIOGIER CAULFUTY**

41, boulevard Voltaire – 01000 Bourg-en-Bresse – Tel : 04.74.21.99.80 – Fax : 04.74.21.87.58

Email : blc.contact@blc-ge.com

**BERTHET LIOGIER CAULFUTY**

41, boulevard Voltaire – 01000 Bourg-en-Bresse – Tel : 04.74.21.99.80 – Fax : 04.74.21.87.58

Email : [blc.contact@blc-ge.com](mailto:blc.contact@blc-ge.com)

# SOMMAIRE

Préambule .....	4
<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>6</b>
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>15</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	16
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	27
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	40
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX .....	46
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>54</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU .....	55
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU .....	66
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUX .....	69
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE.....	73
<b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>78</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	79
<b>TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>92</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	93
<b>ANNEXE 1 : LEXIQUE .....</b>	<b>105</b>
<b>ANNEXE 2 : Cahier de prescriptions paysagères .....</b>	<b>109</b>
<b>ANNEXE 3 : ILLUSTRATIONS.....</b>	<b>114</b>
<b>ANNEXE 4 : NUANCIER .....</b>	<b>115</b>

## PREAMBULE

### La portée juridique du règlement du plan local d'urbanisme :

D'après l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme, « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.*

*Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».*

L'autorité chargée d'instruire les demandes doit donc procéder à l'instruction et délivrer l'autorisation tant sur la base de ces deux documents que sur la base de prescriptions particulières édictées à partir d'autres législations et réglementations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol.

### Mode d'emploi du règlement :

Toute personne souhaitant entreprendre des travaux ou des aménagements doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Pour connaître les contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, il est nécessaire de consulter le règlement ainsi que les autres plans et documents composant le PLU.

Après avoir déterminé dans quelle zone du PLU votre terrain est situé, le règlement vous informera :

- des occupations et utilisations des sols interdites ou admises sous conditions (**articles 1-2**),
- des obligations en matière de desserte par les réseaux et les voies (**articles 3-4**),
- des implantations possibles de la construction par rapport aux voies, aux limites avec le(s) terrain(s) voisin(s) et aux constructions sur une même unité foncière (**articles 6-7-8**),
- de la hauteur de la construction (**article 10**),
- de l'aspect extérieur de la construction (**article 11**),
- des exigences en matière de stationnement (**article 12**),
- du traitement des espaces extérieurs (**article 13**),
- des règles de densité (**article 14**)
- des obligations en terme de performances énergétiques (**article 15**)
- des obligations en terme de communications numériques (**article 16**)

Les règles varient en fonction de la situation du terrain dans une zone déterminée du PLU ou dans un périmètre particulier.

Toute personne peut contacter la Mairie de Buellas pour connaître les règles nationales rassemblées dans le code de l'Urbanisme, les règles locales édictées dans le PLU ou encore les autres législations et réglementations qui encadrent l'occupation et l'utilisation des sols.

Il est ainsi recommandé de contacter la Mairie pour connaître :

- la faisabilité de votre projet,
- le type de demande d'autorisation ou de déclaration préalable à déposer en mairie préalablement à l'engagement de tous travaux,
- les pièces à joindre à la demande,
- les taxes d'urbanisme générées par votre projet,
- ainsi que les éventuelles autres formalités.

## TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

## 1. Champ d'application territorial du plan

---

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de BUELLAS (01).

Les règles s'appliquent à l'unité foncière, c'est à dire à la parcelle cadastrale ou à l'ensemble des parcelles d'un seul tenant qui appartiennent, sans rupture, à un même propriétaire.

## 2. Articulation des règles du Plan Local d'Urbanisme avec d'autres dispositions relatives à l'occupation ou à l'utilisation du sol

---

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions particulières édictées au titre des législations spécifiques ci-après. Il s'agit notamment des dispositions suivantes :

- **Les dispositions impératives des règles générales d'urbanisme :**

Article R.111-2 du code de l'Urbanisme : la salubrité et la sécurité publique.

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations."

Article R.111-4 : les sites et vestiges archéologiques

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."

Article R.111-26 : le respect de l'environnement

"Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement."

Article R.111-27 : le respect des paysages, des sites et des lieux avoisinants

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

Article L.111-19, L.111-20 et L.111-21 : Réalisation d'aires de stationnement

"Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de

stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. "

"Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur. "

"Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000. "

#### Articles L.151-35 et R.111-25 : Stationnements, dont stationnements liés aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat

"Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat. "

"Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. "

- **Les servitudes d'utilité publique :**

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées dans une **annexe spécifique du dossier du plan local d'urbanisme (liste des servitudes avec services gestionnaires, et plan)**. Les règles de chaque zone du plan local d'urbanisme peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

La commune de Buellas est concernée par un **monument historique : l'église**.

La protection des abords des monuments historiques (périmètre indiqué sur le plan de zonage du PLU) est régie par :

- le code du patrimoine (articles L621-30-1 ; L621-31 ; L621-32) pour toutes les modifications de l'aspect extérieur des immeubles, les constructions neuves, les interventions sur les espaces extérieurs,
- le code de l'environnement (article R581-16) et la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 pour la publicité et les enseignes.

Le territoire de la commune de Buellas est impacté par un **ouvrage de transport de gaz naturel** mis à l'arrêt définitif d'exploitation, exploité par la société GRTgaz.

Cet ouvrage, mis à l'arrêt définitif d'exploitation, impacte le territoire uniquement pour les servitudes d'implantation et de passage.

Pour toute information ou demande relative à cet ouvrage, il sera nécessaire de se rapprocher du service :

GRTgaz  
Pôle Exploitation Rhône Méditerranée  
Equipe Travaux Tiers et Urbanisme  
33 rue Pétrequin – BP 6407  
69413 LYON Cedex 06  
Téléphone : 04.78.65.59.59

En cas d'urgence ou d'incident sur les ouvrages, un numéro Vert est disponible 24h/24 : 0800 246 102

En outre, l'arrêté préfectoral du 14 novembre 2016 institue des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, hydrocarbures et de produits chimiques.

**Rappel réglementation anti-endommagement :**

Pour plus d'information sur cette réglementation, merci de consulter le site internet du guichet unique des réseaux : [www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr)

Le code de l'environnement impose à tout responsable d'un projet de travaux sur domaine public ou privé, de consulter le Guichet Unique des réseaux, afin de prendre connaissance des noms et adresses des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet, puis de leur adresser une Déclaration de Travaux (DT). Les exécutants de travaux doivent également consulter le Guichet Unique des réseaux et adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

**Lorsque le nom de GRTgaz est indiqué** en réponse à la consultation du Guichet Unique des réseaux, **les travaux ne peuvent être entrepris tant que GRTgaz n'a pas répondu à la DICT et repéré ses ouvrages lors d'un rendez-vous sur site.**

De plus, certaines zones sont concernées par des **ouvrages techniques liés au transport d'électricité** :

- Ouvrages HTB (haute et très haute tension) : ligne aérienne 63kV FLEYRIAT – POLLIAT 1

➤ ***Voir l'implantation des ouvrages sur le plan des servitudes et d'utilité publique***

Dans les zones impactées par des lignes HTB (ouvrages de tension supérieure à 50 000 volts), RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. De plus, les règles de

prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Dans les zones impactées par un poste de transformation, sont autorisés des aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements, et de mise en conformité des clôtures du poste.

#### Ouvrages > 63 kV - Maîtrise de l'urbanisme à proximité des lignes très haute tension (THT) :

Une instruction du ministère de l'Écologie du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité (ouvrages très haute tension, haute tension, lignes aériennes, câbles souterrains et postes de transformation ou jeux de barres) recommande de ne pas implanter de nouveaux établissements sensibles (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) dans des zones exposées à un champ magnétique supérieur à 1 micro Tesla (μT).

Dans un avis sur les effets sanitaires des champs électromagnétiques extrêmement basses fréquences rendu public le 6 avril 2010, l'agence française de sécurité sanitaire de l'environnement et du travail a recommandé, par précaution, de ne plus installer ou aménager des bâtiments sensibles à moins de 100 mètres des lignes THT.

La commune de Buellas dispose d'un potentiel archéologique, compte-tenu de la sensibilité particulière du secteur ; les rappels suivants doivent être observés :

- Au terme de l'ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine (L.531-14), les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service Régional d'Archéologie.

- Le décret n° 2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la constance des opérations ... (article 1).

- Conformément à l'article 7 du même décret, « ... les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux ... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

### **3. Les périmètres particuliers ayant une incidence sur les occupations et utilisations du sol**

---

#### **Droit de préemption urbain**

Conformément à l'article L.211-1 du code de l'urbanisme, une fois le plan local d'urbanisme approuvé, la commune pourra « par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan ».

#### 4. Champs d'application de la règle d'urbanisme

---

##### **Adaptations mineures (article L.152-3 du Code de l'urbanisme) :**

"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section."

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Les adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

##### **Travaux de reconstruction après sinistre ou d'aménagement des constructions existantes :**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou sont sans effet à leurs égards, en l'absence d'autres dispositions expressément prévues par le règlement de la zone concernée.

Ainsi, les dispositions des articles 3 à 13 de chaque règlement de zone peuvent faire l'objet d'adaptations mineures dès lors qu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme, "L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire."

##### **Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation préalable ou à déclaration**

Outre les constructions soumises au régime du permis de construire, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration applicable à certaines occupations ou utilisations du sol :

- certaines constructions nouvelles mentionnées aux articles R.421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable telle que l'édification des clôtures si la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration ; notamment conformément à l'article R.421-12, la commune a décidé de

soumettre les clôtures à déclaration sur l'ensemble du territoire communal. Toutefois, l'implantation des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière n'est pas soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme.

- les travaux et changements de destination mentionnés à l'article R.421-17 qui sont soumis à déclaration préalable ;
- les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R.421-23 à 25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable et notamment :
  - tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques, en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ; des dispositions visant la protection du bâti protégé sont intégrées dans le règlement des zones A et N à l'article 11 : *Spécificités pour les travaux sur le bâti ou les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme : Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés, doivent être conçus en préservant les caractéristiques conférant leur intérêt au bâti : respect des volumes, des proportions des ouvertures, des pentes des toitures, des aspects et couleurs des façades, menuiseries, ferronneries, modénatures et toitures.*
  - l'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
  - les aires d'accueil des gens du voyage ;
  - à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- les démolitions soumises à permis de démolir définies par les articles R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme ; doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :
  - située dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques mentionné à l'article L.621-30 du code du patrimoine, ou adossée, au sens du même article, à un immeuble classé au titre des monuments historiques.
  - identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques ; nonobstant toutes dispositions contraires, les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables dans ces espaces boisés classés.

## 5. Division du territoire en zones

---

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme distingue plusieurs grandes catégories de zones :

- Les **zones urbaines (dites zones U)**, concernent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLU de Buellas distingue les zones ou les secteurs :

- **UA** : correspondant aux noyaux anciens d'habitat (bourg, bastion, hameaux) ;
- **UB** : correspondant aux secteurs mixtes pavillonnaires et collectifs ;
- **UBa et UBanc** : correspondant aux secteurs pavillonnaires lâches notamment au secteur des Crêtes et du Petit Corgenon avec ou sans assainissement collectif ;
- **UBp** : correspondant aux secteurs de parcs habités ;
- **UE** : correspondant aux secteurs d'équipements publics ;
- **UX** : correspondant aux zones d'activités artisanales, commerciales, de service, ou industrielles.

- Les **zones à urbaniser (dites zones AU)**, correspondent aux zones à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Le PLU de Buellas distingue les zones :

- **1AU** : destinée à une urbanisation à dominante d'habitat à court ou moyen terme,
- **1AU r** : destiné au bassin de rétention
- **2AU** : destinée à une urbanisation à dominante d'habitat à long terme,
- **2AUX** : destinée à agrandir la zone d'activités, à moyen-long terme,
- **1AUE** : destinée à une urbanisation à destination d'équipements

- Les **zones agricoles (dites zones A)**, recouvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le PLU de Buellas distingue les zones :

- **A** : secteurs à vocation agricole,
- **Ava** : secteur à vocation agricole (culture végétale aquatique)
- **As** : secteurs à vocation agricole, strictement protégés,

- Les **zones naturelles (dites zones N)**, regroupent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
  - a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
  - b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le PLU de Buellas distingue les zones :

- **N** : correspondant aux secteurs aux sensibilités environnementales, écologiques et paysagères,
- **Ne** : zone naturelle dédiée aux équipements (terrains de sports, station d'épuration de Corgenon),
- **Np** : zone de parcs, et secteur à enjeu patrimonial,
- **Nc2** : correspondant au secteur fermé à l'activité de carrière, à ouvrir après une procédure adaptée (révision allégée ou déclaration de projet).
- **Ncx** : correspondant à l'espace de fonctionnalité de carrière, mais sans extraction.

*Remarque : dès lors qu'une zone comprend plusieurs secteurs, la règle générale de la zone s'applique à chacun d'eux, sauf lorsqu'une disposition particulière est prévue pour l'un de ces secteurs. Dans ce cas, la disposition spécifique est applicable au secteur visé en complément ou en substitution à la règle générale.*

## TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond au tissu ancien de la commune (Buellas et Corgenon).

#### Rappels

---

- L'édification de clôture et certaines constructions nouvelles doivent être précédées d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421 et R.421 du Code de l'Urbanisme. Conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration sur l'ensemble du territoire communal.
- Les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 du Code de l'urbanisme sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.
- Les découvertes fortuites de vestiges archéologiques, à l'occasion de travaux quelconques, doivent être signalées au Maire de la commune conformément aux articles L.531-14 et L.531-16 du code du patrimoine.
- Dans les EBC, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (art. L.113-1 du Code de l'Urbanisme).
- Des éléments patrimoniaux bâtis et végétaux sont répertoriés, au titre des articles L.151-19 et L.151-23° du code de l'urbanisme. Le pétitionnaire doit se soumettre au régime déclaratif pour toute modification sur ces éléments et déposer un permis de démolir préalablement à la destruction de bâtiments protégés.

#### Article UA 1                      Occupations et utilisations du sol interdites

---

Sont interdits :

- les bâtiments abritant une exploitation agricole,
- les entrepôts non liés à une activité commerciale,
- les industries,
- les installations classées,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes sur le domaine public,
- les dépôts de matériaux de rebut,
- les exhaussements et affouillements du sol sauf contraintes techniques (cf article 11),
- les carrières.

## Article UA 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

Sont admis :

- les bâtiments à usage d'habitation, les extensions et les annexes,
- les commerces,
- les activités artisanales compatibles avec les infrastructures existantes et la fonction résidentielle,
- les bureaux et services,
- l'hôtellerie et la restauration,
- les entrepôts liés à une fonction commerciale
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, ou démoli depuis moins de 10 ans,
- le changement de destination.

*Un refus peut être opposé si le projet de construction nuit à la sécurité et à la salubrité publique.*

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-16° du code de l'urbanisme, dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, seule la fonction de commerce est autorisée en rez-de-chaussée.

Pour tous travaux (construction nouvelle, changement de destination, division, aménagement, extension d'une construction existante, etc.) aux termes desquels une construction comporte trois logements ou plus, un local en rez-de-chaussée, facilement accessible et suffisamment dimensionné, selon la réglementation communale en vigueur, doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif. Pour toute autre construction principale nouvelle et tous travaux (changement de destination, division, aménagement, extension d'une construction existante, etc.) aux termes desquels une construction comporte moins de trois logements, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

## Article UA 3 Accès et voirie

---

### 1. Accès

Lorsque le tènement est riverain de plusieurs voies, l'accès peut être imposé sur celle qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Un seul accès par opération sera autorisé sur les RD 45 et 936.

Pour les établissements recevant du public, et pour les immeubles de logements collectifs, il est nécessaire de prévoir un accès piéton dissocié de la voirie et accessible aux personnes à mobilité réduite.

Pour des raisons d'ordre public, de sécurité et d'accessibilité des passants et des usagers, les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur l'emprise publique.

## 2. Voirie

La voirie doit être dimensionnée pour permettre la circulation des véhicules de défense incendie, de déneigement, et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse sont interdites, sauf impossibilité technique.

Dans ce cas, un cercle de 15 mètres de diamètre devra être prévu pour les voies en impasse afin de permettre le retournement de ces véhicules. Les impasses seront prolongées de cheminement doux permettant aux deux roues et aux piétons de relier une emprise publique.

Article UA 4      Desserte par les réseaux

---

### 1. Eau potable

Le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire, conformément aux dispositions du syndicat intercommunal compétent en la matière.

L'utilisation d'eau provenant de pompage, de puisage, de récupération des eaux pluviales, est autorisée pour les usages non domestiques.

### 2. Assainissement

#### 2.1 Eaux usées

Le raccordement à un réseau public de récupération des eaux usées est obligatoire, par un dispositif de type séparatif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

Le rejet des eaux de piscines doit se conformer à l'application du règlement sanitaire départemental (RSD). L'eau de lavage des filtres pour les piscines, doit rejoindre le réseau des eaux usées de l'habitation.

#### 2.2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant la rétention à même la parcelle des eaux pluviales, éventuellement complété d'un système de récupération. Les eaux devront être infiltrées en totalité sur le terrain. Le pétitionnaire devra préalablement vérifier les capacités d'infiltration du sol.

Si l'infiltration totale ou partielle n'est pas possible, les rejets des eaux pluviales s'effectueront vers le milieu naturel désigné par la commune, après régulation. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront orientées, après régulation et sous réserve d'accord de la collectivité, vers un réseau de collecte des eaux pluviales, par un raccordement au réseau public de type séparatif.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge des constructeurs.

Si nécessaire, l'évacuation des eaux doit être assortie d'un prétraitement.

Pour les eaux pluviales issues des constructions et des aménagements qui leurs sont liées, des mesures pourront être prises pour favoriser la récupération (type récupérateur d'eaux de pluie, cuve,...) et la réutilisation des eaux.

### 3. Réseaux secs

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements de réseaux doivent être réalisés en souterrain.

---

#### Article UA 5 Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé

---

#### Article UA 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

L'implantation des constructions doit se faire à l'alignement. Des retraits spécifiques peuvent être autorisés si la perspective de la rue est conservée ou si les constructions avoisinantes existantes sont en retrait de l'alignement.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation, au sein des opérations d'ensemble, pour les établissements d'intérêt collectif, les équipements publics, les équipements d'infrastructure, les bâtiments annexes d'une emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup>.

---

#### Article UA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

La hauteur maximale de la construction n'est pas davantage réglementée en limite (voir les règles de hauteur en article 10).

Le bassin des piscines devra être implanté avec un recul supérieur ou égal à 3 mètres.

---

#### Article UA 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Les bâtiments annexes pourront être associés ou dissociés du bâtiment principal.

## Article UA 9            Emprise au sol

---

Néant

## Article UA 10           Hauteur maximum des constructions

---

Dans la zone UA, la hauteur maximum des constructions est limitée à 12 mètres, au point maximal de la construction, mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant terrassement.

La hauteur maximale de la construction n'est pas davantage réglementée en limite.

La hauteur maximum pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peut bénéficier de dérogations.

## Article UA 11           Aspect extérieur

---

### 11.1 GENERALITES

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région.

Les mouvements de terrain (déblais remblais), nécessaires à l'implantation de la construction, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les remblais peuvent être soutenus par des murets de soutènement ; leur hauteur ne pourra excéder 1 mètre depuis le niveau du terrain naturel.

Les bâtiments respecteront une trame orthogonale, sauf contraintes du parcellaire. Les angles ouverts de 120° ou plus sont interdits.

Dans la zone couverte par les zones d'intérêt patrimonial du périmètre délimité des abords de l'Eglise de Buellas, un refus ou l'édiction de prescriptions complémentaires peuvent être opposés, au cas par cas, à l'installation de panneaux photovoltaïques, et ce pour des raisons de protection du patrimoine.

Des dispositions différentes des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées pour des réhabilitations, aménagements, extensions de bâtiments existants, eux mêmes non conformes à ces règles.

Les dispositions ci dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 11.2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

### 11.2.1- Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une pente comprise entre 30 et 45%, et être couvertes de tuiles canal ou rondes, à grandes ondes, et à emboîtement. La teinte des tuiles sera comprise entre le rouge et le brun.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions existantes, comportant un toit à forte pente, qui seront couvertes de tuiles plates à emboîtement, de teinte comprise entre le rouge et le brun,
- aux constructions annexes non accolées à la construction principale (garage, abris de jardin, pool house) et extension de faible ampleur de type structure surajoutée (véranda, pergola, auvent). Dans ce cas, la couverture pourra avoir une pente inférieure à 30% et être de facture traditionnelle, translucide, végétalisée, d'aspect gravillonné, ou métallique de teinte sombre et mate.
- aux extensions des bâtiments existants, régulièrement édifiés, non conformes aux présentes dispositions précédentes. Dans ce cas, la toiture devra être de même aspect que la construction principale (pente, matériaux).
- aux éléments de liaison.

Les toitures en pointe de diamant sont interdites.

Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.

Les ouvertures en toitures, baies, verrières, sont autorisées, à condition d'être intégrées à la pente du toit sans saillie.

### 11.2.2 – Capteurs solaires

Les capteurs solaires respecteront la pente existante du toit et seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture. Ils seront posés directement sur le lattis ou sur les chevrons.

Les capteurs solaires seront assemblés en frises horizontales, en bandeaux verticaux implantés en bordures latérales de toiture, ou en reprise d'éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarit des baies, axe des ouvertures...).

### 11.2.3- Façades

La composition des façades doit prendre en compte le rythme du parcellaire des constructions avoisinantes. Chacune d'entre elles doit être considérée comme un élément à part entière, et de fait, pouvoir être analysée différemment, pour animer le paysage de la rue.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que la pierre mureuse, le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, le mâchefer...

Les enduits seront soit, talochés et peints au moyen d'un badigeon au lait de chaux, soit projetés, soit grattés et teintés dans la masse.

L'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les parements bois sont autorisés s'ils n'évoquent pas l'architecture des chalets montagnards. Ils resteront d'aspect naturel, mais ne devront pas comporter un aspect brillant.

Dans tous les cas, l'utilisation de teintes vives est proscrite. Un nuancier « façades » est annexé au présent règlement (annexe 4).

Les huisseries, menuiseries, garde-corps, systèmes d'occultation seront peints ou teintés dans la masse.

Les garde-corps seront sobres, sans galbe vers l'extérieur.

Les vérandas et marquises seront réalisées au moyen de profilés fins.

L'intégration de capteurs solaires doit être conçue comme un élément constitutif de l'architecture de la façade.

### **11.3- EXTENSIONS DE BÂTIMENTS EXISTANTS**

On veillera, en cas d'extension de bâtiment existant, à ce qu'un volume ou un plan, en toiture ou en façade, assure la transition entre les deux éléments.

### **11.4- BÂTIMENTS ANNEXES**

Les règles architecturales qui présideront à leur édification sont identiques à celles relatives aux extensions de bâtiments existants.

### **11.5- CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE, D'ARTISANAT ET D'ENTREPÔT COMMERCIAL**

#### **11.5.1- Toitures**

Les bâtiments seront couverts d'une toiture de pente inférieure à 45%, et couvertes de tuiles canal ou rondes, à grandes ondes, et à emboîtement, ou d'une toiture terrasse.

Cette disposition ne s'applique pas à la réfection des toitures dont la pente n'est pas conforme à cette règle.

La couverture des toitures sera de teinte plus sombre que les murs.

La teinte des tuiles sera comprise entre le rouge et le brun.

Les toitures terrasses seront d'aspect gravillonné ou végétalisé.

Les toitures en pointe de diamant sont interdites.

Les vérandas et les serres pourront être couvertes de matériaux translucides.

A l'occasion de restauration ou d'entretien, le rétablissement de matériaux anciens, est de rigueur.

### 11.5.2- Façades

Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que la pierre mureuse, le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, le mâchefer,...

L'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné, est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction, et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

La couleur des enduits et bardages sera inspirée de celle des matériaux de construction traditionnels.

Les bardages bois seront d'aspect naturel, ou lasuré et ne devront pas comporter un aspect brillant.

Les garde-corps, huisseries, menuiseries, systèmes d'occultation, seront peints ou teintés dans la masse.

Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire, ne pourront être établies que dans la hauteur de rez-de-chaussée des constructions. La limite supérieure de cet aménagement sera fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée.

La composition des façades commerciales devra respecter l'échelle et la trame de construction des immeubles, et présenter des lignes simples.

Dans le cas d'aménagement de façades commerciales s'étendant sur plusieurs maisons anciennes, les dispositions de la nouvelle devanture devront exprimer le maintien de la trame du parcellaire originel, et des murs séparatifs conservés.

## 11.6- CLÔTURES ET PORTAILS

### 11.6.1- Clôtures

Les clôtures (entre deux propriétés ou avec l'emprise publique) auront une hauteur maximum totale de 2,00 mètres.

#### Elles seront réalisées

- soit au moyen d'un mur bahut d'une hauteur de 1,20 mètre maximum, surmonté d'un barreaudage ajouré
- soit au moyen d'un muret de 0.2 à 0.5 mètre maximum surmonté d'un grillage de 1.5 mètre maximum et noyé dans une haie vive d'essence locale

Les haies de thuyas, de cyprès et de lauriers sont interdites (voir annexe 1)

Doivent être recouverts d'un enduit, les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, le mâchefer...

Les portes et portails seront sobres, sans galbe vers l'extérieur.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les murs de clôtures, les haies vives traditionnelles, et les dispositifs ajourés anciens devront, être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

En cas de différence entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir de fond le plus haut, qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé, ou avec une voie ou emprise publique.

### 11.7- INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les capteurs solaires installés au sol seront positionnés de telle manière qu'ils soient le plus possible dissimulés de la vue depuis l'espace public.

Les antennes et paraboles seront aussi peu visibles que possibles depuis l'espace public.

Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

Les coffrets de réseaux de toute sorte, ainsi que les boîtes aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture ou la façade du bâtiment, sans déborder sur le domaine public

Au titre des articles L.111-16 et 17 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades...).

#### Spécificités pour les travaux sur le bâti ou les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme :

Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés, doivent être conçus en préservant les caractéristiques conférant leur intérêt au bâti : respect des volumes, des proportions des ouvertures, des pentes des toitures, des aspects et couleurs des façades, menuiseries, ferronneries, modénatures et toitures.

---

#### Article UA 12      Stationnement

---

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public.

Pour les habitations, il est exigé une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher (et au minimum, un place par logement).

Pour les bureaux et services, il est exigé, une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les activités commerciales, et d'hôtellerie il est exigé, une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les activités de restauration, il est exigé deux places minimum de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Le stationnement des activités artisanales devra correspondre aux besoins engendrés par l'activité.

Dans les immeubles d'habitat collectif, il est exigé la réalisation d'un local sécurisé, réservé aux deux roues, à raison de 1 emplacement par logement.

Si les stationnements exigés ne sont pas envisageables sur l'assiette de l'opération, il est autorisé de les prévoir à moins de 100m de l'opération.

Toutefois, la règle ne s'appliquera pas pour les exceptions suivantes :

1. Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas
2. Dans le cas de logements sociaux, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

---

#### Article UA 13      Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

---

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison de 1 arbre pour 4 emplacements.

Les opérations de plus de 5 logements doivent disposer d'espaces verts sur une superficie au moins égale à 10% de la surface du tènement.

L'utilisation d'essences locales est imposée (voir annexe 2).

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

#### Haies, arbres et boisements identifiés au titre de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme :

Ces éléments identifiés au titre de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si la destruction s'avère inévitable pour un projet de construction ou de voirie, des mesures compensatoires sont imposées :

- Si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage
- Dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site et à volume équivalent à l'élément détruit.

Un cahier de prescriptions paysagères est joint en annexe du présent règlement pour donner toute orientation en matière de plantations de haies.

Article UA 14      Coefficient d'occupation du sol

---

Non réglementé

Article UA 15      Obligations en matière de performances énergétiques

---

Non réglementé

Article UA 16      Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

---

Non réglementé

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB correspond aux secteurs mixtes pavillonnaires et collectifs.

Elle comprend les sous-secteurs :

- UBa et UBanc correspondant aux secteurs pavillonnaires lâches notamment aux secteurs des Crêtes et du Petit Corgenon (avec ou sans assainissement collectif)
- UBp au secteur de parcs habités.

Le secteur de l'entrée de bourg de Buellas (proximité école) fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

#### Rappels

---

- L'édification de clôture et certaines constructions nouvelles doivent être précédées d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421 et R.421 du Code de l'Urbanisme. Conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration sur l'ensemble du territoire communal.
- Les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 du Code de l'urbanisme sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.
- Les découvertes fortuites de vestiges archéologiques, à l'occasion de travaux quelconques, doivent être signalées au Maire de la commune conformément aux articles L.531-14 et L.531-16 du code du patrimoine.
- Dans les EBC, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (art. L.113-1 du Code de l'Urbanisme).
- Des éléments patrimoniaux bâtis et végétaux sont répertoriés, au titre des articles L.151-19 et 23° du code de l'urbanisme. Le pétitionnaire doit se soumettre au régime déclaratif pour toute modification sur ces éléments et déposer un permis de démolir préalablement à la destruction de bâtiments protégés.
- La zone est concernée par un ouvrage GRTgaz ; rappel de la réglementation anti-endommagement : consultation obligatoire du Guichet Unique des réseaux ([www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr)) pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT) ; pour plus de précisions, voir les dispositions générales du règlement.

#### Article UB 1      Occupations et utilisations du sol interdites

---

Sont interdits :

- les bâtiments abritant une exploitation agricole,
- les entrepôts non liés à une activité commerciale,
- les industries,
- les installations classées,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes sur le domaine public,

- les dépôts de matériaux de rebut,
- les exhaussements et affouillements du sol sauf contraintes techniques (cf article 11),
- les carrières.

Dans la bande de servitude (non constructible et non plantable) liée à la canalisation de transport de gaz d'une largeur totale de 4 mètres (2 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation) : sont interdites, les modifications de profil du terrain, les plantations d'arbres et arbustes potentiellement de plus de 2.7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètre de profondeur, l'implantation d'EBC et la pose de branchements en parallèle de l'ouvrage.

Dans la zone de SUP 1 (15 mètres de part et d'autre de la canalisation), correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement, sont interdits :

- tous les établissements recevant du public,
- les immeubles de grande hauteur.

Dans la zone de SUP 2 (5 mètres de part et d'autre de la canalisation), correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement, sont interdits :

- tous les établissements recevant du public,
- les immeubles de grande hauteur.

Dans la zone de SUP 3 (5 mètres de part et d'autre de la canalisation), correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement, sont interdits :

- tous les établissements recevant du public,
- les immeubles de grande hauteur.

Conformément à l'article R.555-46 du code de l'environnement, le maire informe GRTgaz de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme (d'information ou opérationnel) délivré dans l'une des zones de SUP 1, 2 ou 3.

---

## Article UB 2                    Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

Sont admis :

- les bâtiments à usage d'habitation, les extensions et les annexes,
- les commerces,
- les activités artisanales compatibles avec les infrastructures existantes et la fonction résidentielle,
- les bureaux et services,
- l'hôtellerie et la restauration,
- les entrepôts liés à une fonction commerciale,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, ou démolé depuis moins de 10 ans,
- le changement de destination.

*Un refus peut être opposé si le projet nuit à la sécurité et à la salubrité publique.*

Dans les secteurs concernés par la trame d'aléa inondation, repéré au document graphique, les constructions et remblais sont interdits.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments existants, ni dans le cas de construction de nouveaux bâtiments ne créant pas de logement.

Dans la trame L.151-19° du code de l'urbanisme identifiant les sites et secteurs à protéger, dans le secteur UBp, toute construction est interdite.

Le secteur d'entrée de bourg de Buellas (proximité école) en zone UB, doit respecter l'orientation d'aménagement et de programmation. Le secteur doit bénéficier d'un aménagement d'ensemble, avec l'implantation d'une zone de tri.

Dans la bande de servitude, libre passage ou « bande étroite » ou « bande de servitudes fortes » (non aedificandi et non sylvandi) liée à la canalisation de transport de gaz d'une largeur totale de 4 mètres (2 mètres à de part et d'autre de l'axe de la canalisation) :

- la société GRTgaz est autorisée à enfouir dans le sol les canalisations avec les accessoires techniques nécessaires à leur exploitation ou leur protection, à construire en limite de parcelle cadastrale les bornes de délimitation et les ouvrages de moins d'un mètre carré de surface nécessaires à leur fonctionnement et à procéder aux enlèvements de toutes plantations, aux abattages, essartages et élagages des arbres et arbustes nécessités pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires.

Dans la « bande large » ou « bande de servitudes faibles », dans laquelle est incluse la bande étroite, GRTgaz est autorisé à accéder en tout temps au dit terrain notamment pour l'exécution des travaux nécessaires à la construction, l'exploitation, la maintenance et l'amélioration continue de la sécurité des canalisations.

Pour tous travaux (construction nouvelle, changement de destination, division, aménagement, extension d'une construction existante, etc.) aux termes desquels une construction comporte trois logements ou plus, un local en rez-de-chaussée, facilement accessible et suffisamment dimensionné, selon la réglementation communale en vigueur, doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif. Pour toute autre construction principale nouvelle et tous travaux (changement de destination, division, aménagement, extension d'une construction existante, etc.) aux termes desquels une construction comporte moins de trois logements, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

---

## Article UB 3                      Accès et voirie

### 1.        **Accès**

Lorsque le tènement est riverain de plusieurs voies, l'accès peut être imposé sur celle qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Un seul accès par opération sera autorisé sur les RD 45 et 936.

Pour les établissements recevant du public, et pour les immeubles de logements collectifs, il est nécessaire de prévoir un accès piéton dissocié de la voirie et accessible aux personnes à mobilité réduite.

Pour des raisons d'ordre public, de sécurité et d'accessibilité des passants et des usagers, les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur l'emprise publique.

## **2. Voirie**

La voirie doit être dimensionnée pour permettre la circulation des véhicules de défense incendie, de déneigement, et de ramassage des ordures ménagères. A partir de 5 lots, elle aura une emprise de 8 mètres à minima. En dessous de 5 lots, elle aura une emprise de 5 mètres minimum avec des modes doux.

Les voies en impasse sont interdites, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, un cercle de 15 mètres de diamètre devra être prévu pour les voies en impasse afin de permettre le retournement de ces véhicules. Les impasses seront prolongées de cheminement doux permettant aux deux roues et aux piétons de relier une emprise publique.

Toute nouvelle voie ouverte à la circulation doit être doublée d'une emprise suffisante pour l'accueil des circulations piétonnes et cyclistes.

Article UB 4      Desserte par les réseaux

---

### **1. Eau potable**

Le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire, conformément aux dispositions du syndicat intercommunal compétent en la matière.

L'utilisation d'eau provenant de pompage, de puisage, de récupération des eaux pluviales, est autorisée pour les usages non domestiques.

### **2. Assainissement**

#### 2.1 Eaux usées

Le raccordement à un réseau public de récupération des eaux usées est obligatoire, par un dispositif de type séparatif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

Le rejet des eaux de piscines doit se conformer à l'application du règlement sanitaire départemental (RSD).

L'eau de lavage des filtres pour les piscines, doit rejoindre le réseau des eaux usées de l'habitation.

Dans le secteur UBanc, en l'absence d'un réseau collectif, des dispositifs autonomes doivent être mis en œuvre.

#### 2.2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant la rétention à même la parcelle des eaux pluviales, éventuellement complété d'un système de récupération. Les eaux devront être infiltrées en totalité sur le terrain. Le pétitionnaire devra préalablement vérifier les capacités d'infiltration du sol.

Si l'infiltration totale ou partielle n'est pas possible, les rejets des eaux pluviales s'effectueront vers le milieu naturel désigné par la commune, après régulation. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront orientées, après régulation et sous réserve d'accord de la collectivité, vers un réseau de collecte des eaux pluviales, par un raccordement au réseau public de type séparatif.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge des constructeurs.

Si nécessaire, l'évacuation des eaux doit être assortie d'un prétraitement.

Pour les eaux pluviales issues des constructions et des aménagements qui leurs sont liées, des mesures pourront être prises pour favoriser la récupération (type récupérateur d'eaux de pluie, cuve,...) et la réutilisation des eaux.

### **3. Réseaux secs**

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements de réseaux doivent être réalisés en souterrain.

---

#### Article UB 5      Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé

---

#### Article UB 6      Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

Les constructions devront être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum, par rapport à la limite d'emprise publique des voies ouvertes à la circulation automobile. Le long des autres voies, il n'est pas fixé de règles d'implantation.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation, au sein des opérations d'ensemble, pour les établissements d'intérêt collectif, les équipements publics, les équipements d'infrastructure, les bâtiments annexes d'une emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup>.

## Article UB 7            Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

Les constructions pourront jouxter les limites séparatives ; dans ce cas, la hauteur de la construction, en limite, ne saura excéder 3,50 mètres, avec un mur aveugle.

En cas de recul, celui-ci doit être supérieur ou égal à 3 mètres.

Des exceptions seront autorisées pour une implantation différente dans la continuité des constructions existantes ne répondant pas à ces critères.

Le bassin des piscines devra être implanté avec un recul supérieur ou égal à 3 mètres.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation, au sein des opérations d'ensemble, pour les établissements d'intérêt collectif, les équipements publics, les équipements d'infrastructure, les bâtiments annexes d'une emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup>.

## Article UB 8            Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Néant

## Article UB 9            Emprise au sol

---

En zone UB, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 40% au maximum.

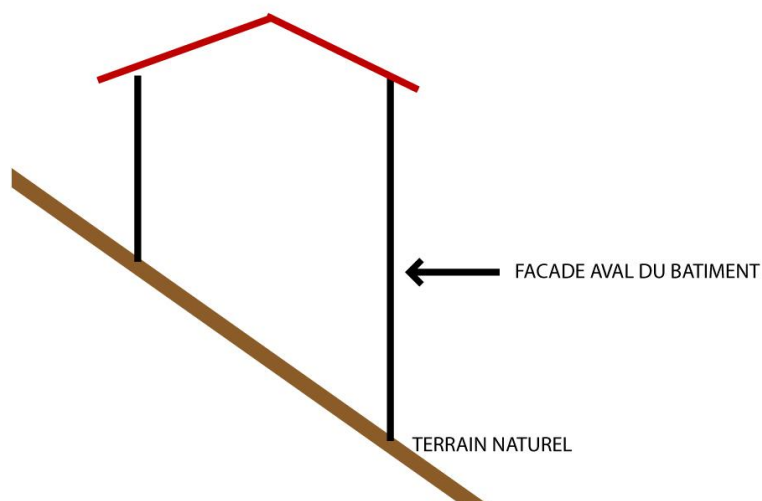
Dans les secteurs UBa et UBanc, ce coefficient est fixé 25 %.

Dans le secteur UBp, ce coefficient est fixé à 25%.

## Article UB 10           Hauteur maximum des constructions

---

Dans la zone UB, la hauteur maximum des constructions est limitée à 6 mètres, à l'égout du toit, mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant terrassement, au milieu de la façade aval du bâtiment. Cette hauteur pourra être supérieure, dans le cas d'un terrain en pente, à la condition que le bâtiment ne dépasse pas R+1 (un rez de chaussée et un étage).



Dans les secteurs UBa et UBanc, la hauteur maximum des constructions est limitée à 6 mètres, mesurée dans les mêmes conditions.

La hauteur maximum pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peut bénéficier de dérogations.

---

#### Article UB 11 Aspect extérieur

##### 11.1 GENERALITES

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région.

Les mouvements de terrain (déblais remblais), nécessaires à l'implantation de la construction, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les remblais seront soutenus par des murets ; leur hauteur ne pourra excéder 1 mètre depuis le niveau du terrain naturel.

Les bâtiments respecteront une trame orthogonale, sauf contraintes du parcellaire, les angles ouverts de 120° ou plus sont interdits.

Dans la zone couverte par les zones d'intérêt patrimonial du périmètre délimité des abords de l'Eglise de Buellas, un refus ou l'édiction de prescriptions complémentaires peuvent être opposés, au cas par cas, à l'installation de panneaux photovoltaïques, et ce pour des raisons de protection du patrimoine.

Des dispositions différentes des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées pour des réhabilitations, aménagements, extensions de bâtiments existants, eux mêmes non conformes à ces règles.

Les dispositions ci dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **11.2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

### **11.2.1- Toitures**

Les toitures des constructions doivent présenter une pente comprise entre 30 et 45%, et être couvertes de tuiles canal ou rondes, à grandes ondes, et à emboîtement. La teinte des tuiles sera comprise entre le rouge et le brun.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions existantes, comportant un toit à forte pente, qui seront couvertes de tuiles plates à emboîtement, de teinte comprise entre le rouge et le brun,
- aux constructions annexes non accolées à la construction principale (garage, abris de jardin, pool house) et extension de faible ampleur de type structure surajoutée (véranda, pergola, auvent). Dans ce cas, la couverture pourra avoir une pente inférieure à 30% et être de facture traditionnelle, translucide, végétalisée, d'aspect gravillonné, ou métallique de teinte sombre et mate.
- aux extensions des bâtiments existants, régulièrement édifiés, non conformes aux présentes dispositions précédentes. Dans ce cas, la toiture devra être de même aspect que la construction principale (pente, matériaux).
- aux éléments de liaison.

Les toitures en pointe de diamant sont interdites.

Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.

Les ouvertures en toitures, baies, verrières, sont autorisées, à condition d'être intégrées à la pente du toit sans saillie.

### **11.2.2 – Capteurs solaires**

Les capteurs solaires respecteront la pente existante du toit et seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture. Ils seront posés directement sur le lattis ou sur les chevrons.

Les capteurs solaires seront assemblés en frises horizontales, en bandeaux verticaux implantés en bordures latérales de toiture, ou en reprise d'éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarit des baies, axe des ouvertures...).

### **11.2.3- Façades**

La composition des façades doit prendre en compte le rythme du parcellaire des constructions avoisinantes. Chacune d'entre elles doit être considérée comme un élément à part entière, et de fait, pouvoir être analysée différemment, pour animer le paysage de la rue.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que la pierre mureuse, le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, le mâchefer...

Les enduits seront soit, talochés et peints au moyen d'un badigeon au lait de chaux, soit projetés, soit grattés et teintés dans la masse.

L'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les parements bois sont autorisés s'ils n'évoquent pas l'architecture des chalets montagnards. Ils resteront d'aspect naturel, mais ne devront pas comporter un aspect brillant.

Dans tous les cas, l'utilisation de teintes vives est proscrite. Un nuancier « façades » est annexé au présent règlement (annexe 4).

Les huisseries, menuiseries, garde-corps, systèmes d'occultation seront peints ou teintés dans la masse.

Les garde-corps seront sobres, sans galbe vers l'extérieur.

Les vérandas et marquises seront réalisées au moyen de profilés fins.

L'intégration de capteurs solaires doit être conçue comme un élément constitutif de l'architecture de la façade.

### **11.3- EXTENSIONS DE BÂTIMENTS EXISTANTS**

On veillera à ce qu'un volume ou un plan, en toiture ou en façade, assure la transition entre les deux éléments.

### **11.4- BÂTIMENTS ANNEXES**

Les règles architecturales qui présideront à leur édification sont identiques à celles relatives aux extensions de bâtiments existants.

### **11.5- CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE, D'ARTISANAT ET D'ENTREPÔT COMMERCIAL**

#### **11.5.1- Toitures**

Les bâtiments seront couverts d'une toiture de pente inférieure à 45%, et couvertes de tuiles canal ou rondes, à grandes ondes, et à emboîtement, ou d'une toiture terrasse.

Cette disposition ne s'applique pas à la réfection des toitures dont la pente n'est pas conforme à cette règle.

La couverture des toitures sera de teinte plus sombre que les murs.

La teinte des tuiles sera comprise entre le rouge et le brun.

Les toitures terrasses seront d'aspect gravillonné ou végétalisé.

Les toitures en pointe de diamant sont interdites.

Les vérandas et les serres pourront être couvertes de matériaux translucides.

A l'occasion de restauration ou d'entretien, le rétablissement de matériaux anciens, est de rigueur.

### **11.5.2- Façades**

Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que la pierre mureuse, le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, la mâchefer,...

L'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné, est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction, et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

La couleur des enduits et bardages sera inspirée de celle des matériaux de construction traditionnels.

Les bardages bois seront d'aspect naturel, ou lasuré et ne devront pas comporter un aspect brillant.

Les garde-corps, huisseries, menuiseries, systèmes d'occultation, seront peints ou teintés dans la masse.

Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire, ne pourront être établies que dans la hauteur de rez-de-chaussée des constructions. La limite supérieure de cet aménagement sera fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée.

La composition des façades commerciales devra respecter l'échelle et la trame de construction des immeubles, et présenter des lignes simples.

Dans le cas d'aménagement de façades commerciales s'étendant sur plusieurs maisons anciennes, les dispositions de la nouvelle devanture devront exprimer le maintien de la trame du parcellaire originel, et des murs séparatifs conservés.

## **11.6- CLÔTURES ET PORTAILS**

### **11.6.1- Clôtures**

Les clôtures (entre deux propriétés ou avec l'emprise publique) auront une hauteur maximum totale de 2,00 mètres.

Elles seront réalisées

- soit au moyen d'un mur bahut d'une hauteur de 1,20 mètre maximum, surmonté d'un barreaudage ajouré
- soit au moyen d'un muret de 0.2 à 0.5 mètre maximum surmonté d'un grillage de 1,50 mètre maximum et noyé dans une haie vive d'essence locale.

Les haies de thuyas, de cyprès et de lauriers sont interdites.

Doivent être recouverts d'un enduit, les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, le mâchefer...

Les portes et portails seront sobres, sans galbe vers l'extérieur.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les murs de clôtures, les haies vives traditionnelles, et les dispositifs ajourés anciens devront, être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

En cas de différence entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir de fond le plus haut, du terrain naturel avant travaux, qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé, ou avec une voie ou emprise publique.

#### **11.7- INSTALLATIONS TECHNIQUES**

Les capteurs solaires installés au sol seront positionnés de telle manière qu'ils soient le plus possible dissimulés de la vue depuis l'espace public.

Les antennes et paraboles seront aussi peu visibles que possibles depuis l'espace public.

Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

Les coffrets de réseaux de toute sorte, ainsi que les boîtes aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture ou la façade du bâtiment, sans déborder sur le domaine public.

Au titre des articles L.111-16 et 17 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades...).

#### Spécificités pour les travaux sur le bâti ou les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme :

Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés, doivent être conçus en préservant les caractéristiques conférant leur intérêt au bâti : respect des volumes, des proportions des ouvertures, des pentes des toitures, des aspects et couleurs des façades, menuiseries, ferronneries, modénatures et toitures.

---

#### Article UB 12      Stationnement

---

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public.

Le positionnement des places de stationnement doit permettre la manœuvre des véhicules sur la parcelle afin d'accéder au domaine public en marche avant. Les dimensions d'une place de parking communément applicables sont de 5 mètres par 2,50 mètres.

Pour les habitations, il est exigé une place pour 80m<sup>2</sup> de surface de plancher et au minimum une place par logement.

Pour les bureaux et services, il est exigé, une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les activités commerciales, et d'hôtellerie il est exigé, une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les activités de restauration, il est exigé deux places minimum de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les activités artisanales, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins.

Dans les immeubles d'habitat collectif, il est exigé la réalisation d'un local sécurisé, réservé aux deux roues, à raison de 1 emplacement par logement. Il peut être prévu, un seul local correctement dimensionné, pour plusieurs bâtiments.

Toutefois, la règle ne s'appliquera pas pour les exceptions suivantes :

1. Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas
2. Dans le cas de logements sociaux, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

---

#### Article UB 13      Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

---

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre haute-tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

Les opérations de plus de 5 logements doivent disposer d'espaces verts sur une superficie au moins égale à 15% de la surface du tènement.

Dans le secteur UBp, les nouvelles constructions doivent disposer d'espaces verts de pleine terre et ayant une superficie au moins égale à 50% de la surface totale du tènement.

L'utilisation d'essences locales est imposée.

#### Haies, arbres et boisements identifiés au titre de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme :

Ces éléments identifiés au titre de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si la destruction s'avère inévitable pour un projet de construction ou de voirie, des mesures compensatoires sont imposées :

- Si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage

- Dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site et à volume équivalent à l'élément détruit.

Un cahier de prescriptions paysagères est joint en annexe du présent règlement pour donner toute orientation en matière de plantations de haies.

---

Article UB 14      Coefficient d'occupation du sol

---

Non réglementé

---

Article UB 15      Obligations en matière de performances énergétiques

---

Non réglementé

---

Article UB 16      Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

---

Non réglementé

## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE correspond aux secteurs dédiés aux équipements publics.

#### Rappels

---

- L'édification de clôture et certaines constructions nouvelles doivent être précédées d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421 et R.421 du Code de l'Urbanisme. Conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration sur l'ensemble du territoire communal.
- Les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 du Code de l'urbanisme sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.
- Les découvertes fortuites de vestiges archéologiques, à l'occasion de travaux quelconques, doivent être signalées au Maire de la commune conformément aux articles L.531-14 et L.531-16 du code du patrimoine.
- Dans les EBC, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (art. L.113-1 du Code de l'Urbanisme).
- Des éléments patrimoniaux bâtis et végétaux sont répertoriés, au titre des articles L.151-19 et 23° du code de l'urbanisme. Le pétitionnaire doit se soumettre au régime déclaratif pour toute modification sur ces éléments et déposer un permis de démolir préalablement à la destruction de bâtiments protégés.

#### Article UE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

---

Toutes les constructions non mentionnées à l'article 2 ne sont pas admises.

#### Article UE 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

Les constructions sont autorisées si elles sont nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Sont admis :

- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les bâtiments à usage d'habitation liés et nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des dits équipements,
- l'hôtellerie et la restauration, en complément des équipements publics et d'intérêt collectif,
- les activités commerciales liées et complémentaires aux équipements publics et d'intérêt collectif,
- les équipements d'infrastructure.

## Article UE 3      Accès et voirie

---

### 1.      Accès

Lorsque le tènement est riverain de plusieurs voies, l'accès peut être imposé sur celle qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Pour les établissements recevant du public, il est nécessaire de prévoir un accès piéton dissocié de la voirie et accessible aux personnes à mobilité réduite.

### 2.      Voirie

La voirie doit être dimensionnée pour permettre la circulation des véhicules de défense incendie, de déneigement, et de ramassage des ordures ménagères.

Toute nouvelle voie doit comporter une emprise suffisante pour permettre la cohabitation des véhicules et protéger les piétons et les deux roues.

Les voies en impasse sont interdites, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, un cercle de 15 mètres de diamètre devra être prévu pour les voies en impasse afin de permettre le retournement de ces véhicules. Les impasses seront prolongées de cheminement doux permettant aux deux roues et aux piétons de relier une emprise publique.

## Article UE 4      Desserte par les réseaux

---

### 1.      Eau potable

Le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire, conformément aux dispositions du syndicat intercommunal compétent en la matière.

L'utilisation d'eau provenant de pompage, de puisage, de récupération des eaux pluviales, est autorisée pour les usages non domestiques.

### 2.      Assainissement

#### 2.1      Eaux usées

Le raccordement à un réseau public de récupération des eaux usées est obligatoire, par un dispositif de type séparatif.

Pour certaines activités, le rejet des eaux usées au réseau public sera assorti d'un prétraitement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique.

## 2.2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant la rétention à même la parcelle des eaux pluviales, éventuellement complété d'un système de récupération. Les eaux devront être infiltrées en totalité sur le terrain. Le pétitionnaire devra préalablement vérifier les capacités d'infiltration du sol.

Si l'infiltration totale ou partielle n'est pas possible, les rejets des eaux pluviales s'effectueront vers le milieu naturel désigné par la commune, après régulation. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront orientées, après régulation et sous réserve d'accord de la collectivité, vers un réseau de collecte des eaux pluviales, par un raccordement au réseau public de type séparatif.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge des constructeurs.

Si nécessaire, l'évacuation des eaux doit être assortie d'un prétraitement.

Pour les eaux pluviales issues des constructions et des aménagements qui leurs sont liées, des mesures pourront être prises pour favoriser la récupération (type récupérateur d'eaux de pluie, cuve,...) et la réutilisation des eaux.

## **3. Réseaux secs**

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements de réseaux doivent être réalisés en souterrain.

---

Article UE 5                      Caractéristiques des terrains

Non règlementé

---

Article UE 6                      Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées en limite d'emprise publique. Un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de construction sans être inférieur à 3 mètres peut être autorisé si la configuration de la parcelle ou l'intégration paysagère du projet le justifie.

#### Article UE 7                    Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

Les constructions devront être implantées en limite séparative. Un retrait de 3 mètres minimum peut être imposé si la configuration de la parcelle ou l'intégration paysagère le justifie.

#### Article UE 8                    Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Néant

#### Article UE 9                    Emprise au sol

---

Non règlementé

#### Article UE 10                  Hauteur maximum des constructions

---

Non réglementé

#### Article UE 11                  Aspect extérieur

---

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région.

Les mouvements de terrain (déblais remblais), nécessaires à l'implantation de la construction, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les remblais peuvent être soutenus par des murets de soutènement ; leur hauteur ne pourra excéder 1 mètre depuis le niveau du terrain naturel.

Spécificités pour les travaux sur le bâti ou les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme :

Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés, doivent être conçus en préservant les caractéristiques conférant leur intérêt au bâti : respect des volumes, des proportions des ouvertures, des pentes des toitures, des aspects et couleurs des façades, menuiseries, ferronneries, modénatures et toitures.

---

Article UE 12                      Stationnement

---

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins induits par la nature de la construction.

Il est exigé la réalisation d'une aire ou d'un local sécurisé, réservé aux deux roues, dont la capacité devra correspondre aux besoins induits par la nature de la construction.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places.

---

Article UE 13                      Espaces libres et plantations

---

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison de 1 arbre pour 4 emplacements.

L'utilisation d'essences locales est imposée.

Un cahier de prescriptions paysagères est joint en annexe du présent règlement pour donner toute orientation en matière de plantations de haies.

---

Article UE 14                      Coefficient d'occupation du sol

---

Non réglementé

Article UE 15      Obligations en matière de performances énergétiques

---

Non réglementé

Article UE 16      Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

---

Non réglementé

## CHAPITRE 4

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone UX correspond aux zones d'activités artisanales, commerciales, de services ou industrielles.

#### Rappels

---

- L'édification de clôture et certaines constructions nouvelles doivent être précédées d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421 et R.421 du Code de l'Urbanisme. Conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration sur l'ensemble du territoire communal.
- Les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 du Code de l'urbanisme sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.
- Les découvertes fortuites de vestiges archéologiques, à l'occasion de travaux quelconques, doivent être signalées au Maire de la commune conformément aux articles L.531-14 et L.531-16 du code du patrimoine.
- Dans les EBC, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (art. L.113-1 du Code de l'Urbanisme).
- Des éléments patrimoniaux bâtis et végétaux sont répertoriés, au titre des articles L.151-19 et 23° du code de l'urbanisme. Le pétitionnaire doit se soumettre au régime déclaratif pour toute modification sur ces éléments et déposer un permis de démolir préalablement à la destruction de bâtiments protégés.

#### Article UX 1 Occupations et utilisations du sol interdites

---

Toutes les constructions non mentionnées à l'article 2 sont interdites

#### Article UX 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

Sont admis :

- les activités artisanales,
- les activités industrielles,
- les entrepôts
- les bureaux et services,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, quelque soit leur régime,
- les installations et travaux divers,
- les équipements d'infrastructures.

---

**Article UX 3      Accès et voirie**

---

**1.      Accès**

Lorsque le tènement est riverain de plusieurs voies, l'accès peut être imposé sur celle qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Aucun accès n'est autorisé sur la RD 936.

Pour les établissements recevant du public, il est nécessaire de prévoir un accès piéton dissocié de la voirie et accessible aux personnes à mobilité réduite.

Pour des raisons d'ordre public, de sécurité et d'accessibilité des passants et des usagers, les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur l'emprise publique.

**2.      Voirie**

La voirie doit être dimensionnée pour permettre la circulation des véhicules de défense incendie, de déneigement, et de ramassage des ordures ménagères.

Toute nouvelle voirie doit avoir une emprise d'au moins 8 mètres.

Les voies en impasse sont interdites, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, un cercle de 15 mètres de diamètre devra être prévu pour les voies en impasse afin de permettre le retournement de ces véhicules. Les impasses seront prolongées de cheminement doux permettant aux deux roues et aux piétons de relier une emprise publique.

---

**Article UX 4      Desserte par les réseaux**

---

**1.      Eau potable**

Le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire, conformément aux dispositions du syndicat intercommunal compétent en la matière.

L'utilisation d'eau provenant de pompage, de puisage, de récupération des eaux pluviales, est autorisée pour les usages non domestiques.

Les installations présentant un risque de pollution du réseau d'eau potable doivent être équipées d'un dispositif de déconnexion.

En cas de récupération des eaux pluviales, la connexion avec le réseau d'eau potable est interdite.

## **2. Assainissement**

### 2.1 Eaux usées

Le raccordement à un réseau public de récupération des eaux usées est obligatoire, par un dispositif de type séparatif.

Pour certaines activités, le rejet des eaux usées au réseau public sera assorti d'un prétraitement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique.

### 2.2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant la rétention à même la parcelle des eaux pluviales, éventuellement complété d'un système de récupération. Les eaux devront être infiltrées en totalité sur le terrain. Le pétitionnaire devra préalablement vérifier les capacités d'infiltration du sol.

Si l'infiltration totale ou partielle n'est pas possible, les rejets des eaux pluviales s'effectueront vers le milieu naturel désigné par la commune, après régulation. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront orientées, après régulation et sous réserve d'accord de la collectivité, vers un réseau de collecte des eaux pluviales, par un raccordement au réseau public de type séparatif.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge des constructeurs.

Si nécessaire, l'évacuation des eaux doit être assortie d'un prétraitement.

Pour les eaux pluviales issues des constructions et des aménagements qui leurs sont liées, des mesures pourront être prises pour favoriser la récupération (type récupérateur d'eaux de pluie, cuve,...) et la réutilisation des eaux.

## **3. Réseaux secs**

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements de réseaux doivent être réalisés en souterrain.

---

Article UX 5                      Caractéristiques des terrains

Néant

#### Article UX 6                    Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

Les constructions devront respecter un recul minimum de 40 mètres par rapport à l'axe de la RD 936, et de 5 mètres par rapport aux autres voies.

Les ouvrages techniques type transformateurs électriques EDF ne sont pas soumis à cette règle.

#### Article UX 7                    Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

Si la parcelle voisine est classée en zone UX, les constructions pourront jouxter la limite séparative, dans le cas contraire, elles devront observer un recul au moins égal à 5 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces règles.

#### Article UX 8                    Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

La distance, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades de plusieurs bâtiments non contigus doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

#### Article UX 9                    Emprise au sol

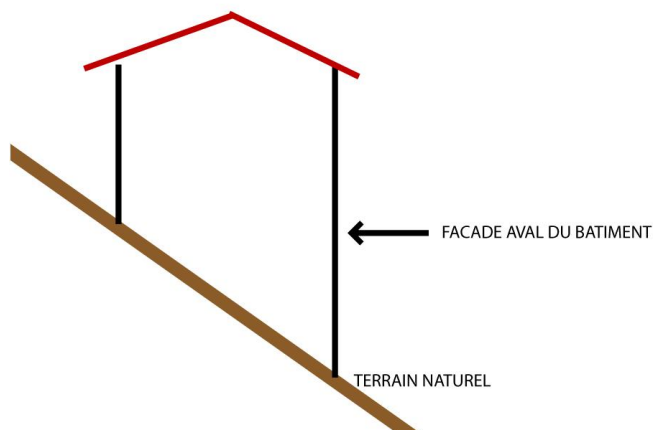
---

Non réglementé

#### Article UX 10                  Hauteur maximum des constructions

---

La hauteur maximum des constructions est limitée à 9 mètres, à l'égout du toit, ou à l'acrotère, mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant terrassement, au milieu de la façade avale du bâtiment.



La hauteur maximum pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peut bénéficier de dérogations.

## Article UX 11 Aspect extérieur

---

### 11.1 GENERALITES

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région.

Les mouvements de terrain (déblais remblais), nécessaires à l'implantation de la construction, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les remblais seront soutenus par des murets ; leur hauteur ne pourra excéder 1 mètre depuis le niveau du terrain naturel.

### 11.2- CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES

#### 11.2.1- Toitures

Les bâtiments seront couverts d'une toiture de pente inférieure à 45%, ou d'une toiture terrasse.

Cette disposition ne s'applique pas à la réfection des toitures dont la pente n'est pas conforme à cette règle.

La couverture des toitures sera de teinte plus sombre que les murs.

Les toitures terrasses seront d'aspect gravillonné au végétalisé.

Les toitures en pointe de diamant sont interdites.

Les vérandas et les serres pourront être couvertes de matériaux translucides.

A l'occasion de restauration ou d'entretien, le rétablissement de matériaux anciens, est de rigueur.

### **11.2.2- Façades**

Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que la pierre mureuse, le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, la mâchefer,...

L'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné, est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction, et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

La couleur des enduits et bardages sera inspirée de celle des matériaux de construction traditionnels

Les bardages bois seront d'aspect naturel, et ne devront pas comporter un aspect brillant.

Les garde-corps, huisseries, menuiseries, systèmes d'occultation, seront peints ou teintés dans la masse.

## **11.3- CLÔTURES ET PORTAILS**

### **11.3.1- Clôtures sur voies publiques et privées et en limites séparatives**

Les clôtures (entre deux propriétés ou avec l'emprise publique) auront une hauteur maximum de 2,00 mètres. Elles seront réalisées au moyen d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive d'essence locale.

Les haies de thuyas, de cyprès et de lauriers sont interdites.

Doivent être recouverts d'un enduit, les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, le mâchefer...

Les portes et portails seront sobres, sans galbe vers l'extérieur.

En cas de différence entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir de fond le plus haut, qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé, ou avec une voie ou emprise publique.

## **11.4- INSTALLATIONS TECHNIQUES**

Les capteurs solaires installés au sol seront positionnés de telle manière qu'ils soient le plus possible dissimulés de la vue depuis l'espace public.

Les antennes et paraboles seront aussi peu visibles que possibles depuis l'espace public.

Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

Les coffrets de réseaux de toute sorte, ainsi que les boîtes aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture ou la façade du bâtiment, sans déborder sur le domaine public.

Les ouvrages techniques, les silos, les équipements d'infrastructures, etc ... ne sont pas soumis aux règles précédentes.

Au titre des articles L.111-16 et 17 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades...).

#### Article UX 12      Stationnement

---

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public.

Le positionnement des places de stationnement doit permettre la manœuvre des véhicules sur la parcelle afin d'accéder au domaine public en marche avant. Les dimensions d'une place de parking communément applicables sont de 5 mètres par 2,50 mètres.

Pour les bureaux et services, il est exigé, 4 places par tranche indivisible de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les activités artisanales, industrielles, et les entrepôts, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins, avec au minimum une place stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les surfaces à usage commercial au sens large, il est exigé 6 places de parkings pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Pour les hôtels, il est exigé une place par chambre.

Pour les restaurants, il est exigé une place par 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant et/ou café-bar.

Il est exigé la réalisation d'une aire ou d'un local sécurisé, réservé aux deux roues, dont la capacité doit correspondre aux besoins.

Si les stationnements exigés ne sont pas envisageables dans l'assiette de l'opération, il est autorisé de les prévoir à moins de 250 mètres de l'opération.

#### Article UX 13      Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

---

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison de 1 arbre pour 4 emplacements.

L'utilisation d'essences locales est imposée.

Les parcelles doivent disposer d'espaces verts de pleine terre et ayant une superficie au moins égale à 5% de la surface totale du tènement.

Haies, arbres et boisements identifiés au titre de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme :

Ces éléments identifiés au titre de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si la destruction s'avère inévitable pour un projet de construction ou de voirie, des mesures compensatoires sont imposées :

- Si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage
- Dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site et à volume équivalent à l'élément détruit.

Un cahier de prescriptions paysagères est joint en annexe du présent règlement pour donner toute orientation en matière de plantations de haies.

---

Article UX 14      Coefficient d'occupation du sol

---

Non réglementé

---

Article UX 15      Obligations en matière de performances énergétiques

---

Non réglementé

---

Article UX 16      Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

---

Non réglementé

## TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU correspond au secteur destiné à recevoir une urbanisation à vocation principale d’habitat, sur le court terme. Elle comprend un sous-secteur 1AUr, destiné aux ouvrages destinés à la gestion des eaux pluviales.

#### Rappels

---

- L’édification de clôture et certaines constructions nouvelles doivent être précédées d’une déclaration préalable, conformément aux articles L.421 et R.421 du Code de l’Urbanisme. Conformément à l’article R.421-12 du Code de l’urbanisme, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration sur l’ensemble du territoire communal.
- Les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 du Code de l’urbanisme sont soumises à permis de démolir à l’exception de celles qui entrent dans les cas visés à l’article R. 421-29.
- Les découvertes fortuites de vestiges archéologiques, à l’occasion de travaux quelconques, doivent être signalées au Maire de la commune conformément aux articles L.531-14 et L.531-16 du code du patrimoine.
- Dans les EBC, les coupes et abattages d’arbres sont soumis à autorisation (art. L.113-1 du Code de l’Urbanisme).

#### Article 1AU 1      Occupations et utilisations du sol interdites

---

Sont interdits :

- les bâtiments abritant une exploitation agricole,
- les entrepôts non liés à une activité commerciale,
- les industries,
- les installations classées,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes sur le domaine public,
- les dépôts de matériaux de rebut,
- les exhaussements et affouillements du sol sauf contraintes techniques (cf article 11),
- les carrières,
- les bâtiments isolés autre que les équipements d’infrastructures.

## Article 1AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

Sous réserve d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation, et de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

- les bâtiments à usage d'habitation, les extensions et les annexes,
- les commerces,
- les activités artisanales compatibles avec les infrastructures existantes et la fonction résidentielle,
- les bureaux et services,
- l'hôtellerie et la restauration,
- les entrepôts liés à une fonction commerciale,
- les équipements d'infrastructures.

Un refus peut être opposé pour les constructions qui nuiraient à la sécurité et à la salubrité publique.

Les différentes zones 1AU doivent bénéficier d'un aménagement d'ensemble, avec l'implantation d'une zone de tri.

La zone 1AU au secteur de la « Presle Centre » fait l'objet d'une mixité sociale, introduite par l'article L.151-15 du code de l'urbanisme. A ce titre, l'aménagement devra prévoir au minimum 20% de logements locatifs aidés.

En secteur 1AUr, seuls sont autorisés les ouvrages destinés à la gestion des eaux pluviales.

Pour tous travaux (construction nouvelle, changement de destination, division, aménagement, extension d'une construction existante, etc.) aux termes desquels une construction comporte trois logements ou plus, un local en rez-de-chaussée, facilement accessible et suffisamment dimensionné, selon la réglementation communale en vigueur, doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif. Pour toute autre construction principale nouvelle et tous travaux (changement de destination, division, aménagement, extension d'une construction existante, etc.) aux termes desquels une construction comporte moins de trois logements, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

## Article 1AU 3 Accès et voirie

---

### 1. Accès

Lorsque le tènement est riverain de plusieurs voies, l'accès peut être imposé sur celle qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Les accès le long de la RD 936 ne sont pas autorisés.

Pour les établissements recevant du public, et pour les immeubles de logements collectifs, il est nécessaire de prévoir un accès piéton dissocié de la voirie et accessible aux personnes à mobilité réduite.

Pour des raisons d'ordre public, de sécurité et d'accessibilité des passants et des usagers, les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur l'emprise publique.

## **2. Voirie**

La voirie doit être dimensionnée pour permettre la circulation des véhicules de défense incendie, de déneigement, et de ramassage des ordures ménagères. A partir de 5 lots, elle aura une emprise de 8 mètres à minima. En dessous de 5 lots, elle aura une emprise de 5 mètres minimum avec des modes doux.

Les voies en impasse sont interdites, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, un cercle de 15 mètres de diamètre devra être prévu pour les voies en impasse afin de permettre le retournement de ces véhicules. Les impasses seront prolongées de cheminement doux permettant aux deux roues et aux piétons de relier une emprise publique.

Toute nouvelle voie ouverte à la circulation doit être doublée d'une emprise suffisante pour l'accueil des circulations piétonnes et cyclistes.

Les voiries devront être conformes aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article 1AU 4      Desserte par les réseaux

---

## **1. Eau potable**

Le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire, conformément aux dispositions du syndicat intercommunal compétent en la matière.

L'utilisation d'eau provenant de pompage, de puisage, de récupération des eaux pluviales, est autorisée pour les usages non domestiques.

## **2. Assainissement**

### 2.1 Eaux usées

Le raccordement à un réseau public de récupération des eaux usées est obligatoire, par un dispositif de type séparatif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

Le rejet des eaux de piscines doit se conformer à l'application du règlement sanitaire départemental (RSD). L'eau de lavage des filtres pour les piscines, doit rejoindre le réseau des eaux usées de l'habitation.

## 2.2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant la rétention à même la parcelle des eaux pluviales, éventuellement complété d'un système de récupération. Les eaux devront être infiltrées en totalité sur le terrain. Le pétitionnaire devra préalablement vérifier les capacités d'infiltration du sol.

Si l'infiltration totale ou partielle n'est pas possible, les rejets des eaux pluviales s'effectueront vers le milieu naturel désigné par la commune, après régulation. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront orientées, après régulation et sous réserve d'accord de la collectivité, vers un réseau de collecte des eaux pluviales, par un raccordement au réseau public de type séparatif.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge des constructeurs.

Si nécessaire, l'évacuation des eaux doit être assortie d'un prétraitement.

Pour les eaux pluviales issues des constructions et des aménagements qui leurs sont liées, des mesures pourront être prises pour favoriser la récupération (type récupérateur d'eaux de pluie, cuve,...) et la réutilisation des eaux.

## **3. Réseaux secs**

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements de réseaux doivent être réalisés en souterrain.

---

### Article 1AU 5 Caractéristiques des terrains

Non règlementé

---

### Article 1AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum, par rapport à la limite d'emprise publique des voies ouvertes à la circulation automobile. Le long des autres voies, il n'est pas fixé de règles d'implantation.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation, au sein des opérations d'ensemble, pour les établissements d'intérêt collectif, les équipements publics, les équipements d'infrastructure, les bâtiments annexes d'une emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup>.

#### Article 1AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

Les constructions pourront jouxter les limites séparatives ; dans ce cas, la hauteur de la construction, en limite, ne saura excéder 3,50 mètres, avec un mur aveugle.

En cas de recul, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Les bâtiments publics ainsi que les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> ne sont pas soumis à ces règles.

Le bassin des piscines devra être implanté avec un recul supérieur ou égal à 3 mètres.

#### Article 1AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Néant

#### Article 1AU 9 Emprise au sol

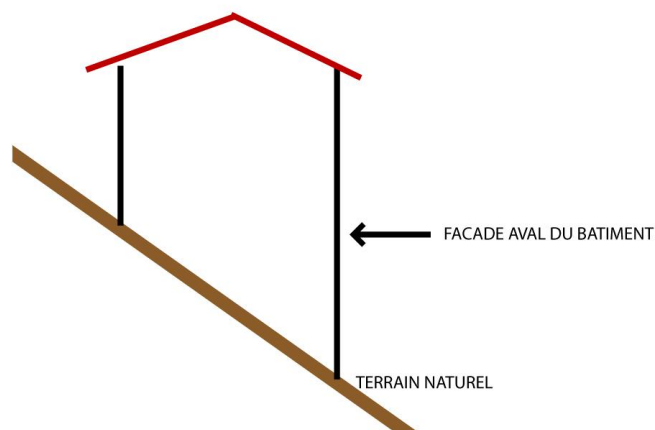
---

Le coefficient d’emprise au sol est fixé à 30% au maximum.

#### Article 1AU 10 Hauteur maximum des constructions

---

La hauteur maximum des constructions est limitée à 6 mètres, à l’égout du toit, mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant terrassement, au milieu de la façade aval du bâtiment.



La hauteur maximum pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peut bénéficier de dérogations.

## Article 1AU 11 Aspect extérieur

---

### 11.1 GENERALITES

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région.

Les mouvements de terrain (déblais remblais), nécessaires à l'implantation de la construction, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les remblais seront soutenus par des murets ; leur hauteur ne pourra excéder 1 mètre depuis le niveau du terrain naturel.

Les bâtiments respecteront une trame orthogonale, sauf contraintes du parcellaire, les angles ouverts de 120° ou plus sont interdits.

Dans la zone couverte par les zones d'intérêt patrimonial du périmètre délimité des abords de l'Eglise de Buellas, un refus ou l'édiction de prescriptions complémentaires peuvent être opposés, au cas par cas, à l'installation de panneaux photovoltaïques, et ce pour des raisons de protection du patrimoine.

Des dispositions différentes des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées pour des réhabilitations, aménagements, extensions de bâtiments existants, eux mêmes non conformes à ces règles.

Les dispositions ci dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 11.2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

#### 11.2.1- Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une pente comprise entre 30 et 45%, et être couvertes de tuiles canal ou rondes, à grandes ondes, et à emboîtement. La teinte des tuiles sera comprise entre le rouge et le brun.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions existantes, comportant un toit à forte pente, qui seront couvertes de tuiles plates à emboîtement, de teinte comprise entre le rouge et le brun,
- aux constructions annexes non accolées à la construction principale (garage, abris de jardin, pool house) et extension de faible ampleur de type structure surajoutée (véranda, pergola, auvent). Dans ce cas, la couverture pourra avoir une pente inférieure à 30% et être de facture traditionnelle, translucide, végétalisée, d'aspect gravillonné, ou métallique de teinte sombre et mate.
- aux extensions des bâtiments existants, régulièrement édifiés, non conformes aux présentes dispositions précédentes. Dans ce cas, la toiture devra être de même aspect que la construction principale (pente, matériaux).
- aux éléments de liaison.

Les toitures en pointe de diamant sont interdites.

Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.

Les ouvertures en toitures, baies, verrières, sont autorisées, à condition d'être intégrées à la pente du toit sans saillie.

### **11.2.2 – Capteurs solaires**

Les capteurs solaires respecteront la pente existante du toit et seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture. Ils seront posés directement sur le lattis ou sur les chevrons.

Les capteurs solaires seront assemblés en frises horizontales, en bandeaux verticaux implantés en bordures latérales de toiture, ou en reprise d'éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarit des baies, axe des ouvertures...).

### **11.2.3- Façades**

La composition des façades doit prendre en compte le rythme du parcellaire des constructions avoisinantes. Chacune d'entre elles doit être considérée comme un élément à part entière, et de fait, pouvoir être analysée différemment, pour animer le paysage de la rue.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que la pierre mureuse, le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, le mâchefer...

Les enduits seront soit, talochés et peints au moyen d'un badigeon au lait de chaux, soit projetés, soit grattés et teintés dans la masse.

L'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les parements bois sont autorisés s'ils n'évoquent pas l'architecture des chalets montagnards. Ils resteront d'aspect naturel, mais ne devront pas comporter un aspect brillant.

Dans tous les cas, l'utilisation de teintes vives est proscrite. Un nuancier « façades » est annexé au présent règlement (annexe 4).

Les huisseries, menuiseries, garde-corps, systèmes d'occultation seront peints ou teintés dans la masse.

Les garde-corps seront sobres, sans galbe vers l'extérieur.

Les vérandas et marquises seront réalisées au moyen de profilés fins.

L'intégration de capteurs solaires doit être conçue comme un élément constitutif de l'architecture de la façade.

### **11.3- EXTENSIONS DE BÂTIMENTS EXISTANTS**

On veillera à ce qu'un volume ou un plan, en toiture ou en façade, assure la transition entre les deux éléments.

### **11.4- BÂTIMENTS ANNEXES**

Les règles architecturales qui présideront à leur édification sont identiques à celles relatives aux extensions de bâtiments existants.

### **11.5- CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE, D'ARTISANAT ET D'ENTREPÔT COMMERCIAL**

#### **11.5.1- Toitures**

Les bâtiments seront couverts d'une toiture de pente inférieure à 45%, et couvertes de tuiles canal ou rondes, à grandes ondes, et à emboîtement, ou d'une toiture terrasse.

Cette disposition ne s'applique pas à la réfection des toitures dont la pente n'est pas conforme à cette règle.

La couverture des toitures sera de teinte plus sombre que les murs.

La teinte des tuiles sera comprise entre le rouge et le brun.

Les toitures terrasses seront d'aspect gravillonné ou végétalisé.

Les toitures en pointe de diamant sont interdites.

Les vérandas et les serres pourront être couvertes de matériaux translucides.

A l'occasion de restauration ou d'entretien, le rétablissement de matériaux anciens, est de rigueur.

#### **11.5.2- Façades**

Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que la pierre mureuse, le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, la mâchefer,...

L'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné, est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction, et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

La couleur des enduits et bardages sera inspirée de celle des matériaux de construction traditionnels.

Les bardages bois seront d'aspect naturel, ou lasuré et ne devront pas comporter un aspect brillant.

Les garde-corps, huisseries, menuiseries, systèmes d'occultation, seront peints ou teintés dans la masse.

Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire, ne pourront être établies que dans la hauteur de rez-de-chaussée des constructions. La limite supérieure de cet aménagement sera fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée.

La composition des façades commerciales devra respecter l'échelle et la trame de construction des immeubles, et présenter des lignes simples.

Dans le cas d'aménagement de façades commerciales s'étendant sur plusieurs maisons anciennes, les dispositions de la nouvelle devanture devront exprimer le maintien de la trame du parcellaire originel, et des murs séparatifs conservés.

## **11.6- CLÔTURES ET PORTAILS**

### **11.6.1- Clôtures**

Les clôtures (entre deux propriétés ou avec l'emprise publique) auront une hauteur maximum total de 2,00 mètres.

Elles seront réalisées

- soit au moyen d'un mur bahut d'une hauteur de 1,20 mètre maximum, surmonté d'un barreaudage ajouré
- soit au moyen d'un muret de 0,2 à 0,5 mètre maximum surmonté d'un grillage de 1,50 mètre maximum et noyé dans une haie vive d'essence locale.

Les haies de thuyas, de cyprès et de lauriers sont interdites.

Doivent être recouverts d'un enduit, les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, le mâchefer...

Les portes et portails seront sobres, sans galbe vers l'extérieur.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les murs de clôtures, les haies vives traditionnelles, et les dispositifs ajourés anciens devront, être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

En cas de différence entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir de fond le plus haut, du terrain naturel avant travaux, qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé, ou avec une voie ou emprise publique.

## **11.7- INSTALLATIONS TECHNIQUES**

Les capteurs solaires installés au sol seront positionnés de telle manière qu'ils soient le plus possible dissimulés de la vue depuis l'espace public.

Les antennes et paraboles seront aussi peu visibles que possibles depuis l'espace public.

Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

Les coffrets de réseaux de toute sorte, ainsi que les boîtes aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture ou la façade du bâtiment, sans déborder sur le domaine public.

Au titre des articles L.111-16 et 17 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades...).

#### Article 1AU 12 Stationnement

---

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public.

Le positionnement des places de stationnement doit permettre la manœuvre des véhicules sur la parcelle afin d'accéder au domaine public en marche avant. Les dimensions d'une place de parking communément applicables sont de 5 mètres par 2,50 mètres.

Pour les habitations, il est exigé une place pour 80m<sup>2</sup> de surface de plancher et au minimum une place par logement.

Pour les bureaux et services, il est exigé, une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les activités commerciales, et d'hôtellerie il est exigé, une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les activités de restauration, il est exigé deux places minimum de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les activités artisanales, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins.

Dans les immeubles d'habitat collectif, il est exigé la réalisation d'un local sécurisé, réservé aux deux roues, à raison de 1 emplacement par logement. Il peut être prévu, un seul local correctement dimensionné, pour plusieurs bâtiments.

Toutefois, la règle ne s'appliquera pas pour les exceptions suivantes :

1. Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas
2. Dans le cas de logements sociaux, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

#### Article 1AU 13      Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

---

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison de 1 arbre pour 4 emplacements.

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre haute-tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

Les opérations devront disposer d'espaces verts de pleine terre sur une superficie au moins égale à 15% de la surface du tènement.

L'utilisation d'essences locales est imposée.

Un cahier de prescriptions paysagères est joint en annexe du présent règlement pour donner toute orientation en matière de plantations de haies.

#### Article 1AU 14      Coefficient d'occupation du sol

---

Non réglementé

#### Article 1AU 15      Obligations en matière de performances énergétiques

---

Non réglementé

#### Article 1AU 16      Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

---

Non réglementé

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone non équipée destinée à recevoir une urbanisation à vocation principale d'habitat sur le long terme. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par une procédure adaptée et la définition d'orientations d'aménagement et de programmation.

#### Rappels

---

- L'édification de clôture et certaines constructions nouvelles doivent être précédées d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421 et R.421 du Code de l'Urbanisme. Conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration sur l'ensemble du territoire communal.
- Les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 du Code de l'urbanisme sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.
- Les découvertes fortuites de vestiges archéologiques, à l'occasion de travaux quelconques, doivent être signalées au Maire de la commune conformément aux articles L.531-14 et L.531-16 du code du patrimoine.
- Dans les EBC, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (art. L.113-1 du Code de l'Urbanisme).

#### Article 2AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

---

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

#### Article 2AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est conditionnée par une procédure adaptée, et la définition d'orientations d'aménagement et de programmation.

Sont cependant autorisés :

- Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.

La zone 2AU au secteur de « Corgenon » fait l'objet d'une mixité sociale, introduite par l'article L.151-15 du code de l'urbanisme. A ce titre, l'aménagement devra prévoir au minimum 17% de logements locatifs aidés.

Article 2AU 3      Accès et voirie

---

Sans objet.

Article 2AU 4      Desserte par les réseaux

---

Sans objet.

Article 2AU 5      Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé.

Article 2AU 6      Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

Implantation possible en limite ou en retrait de la moitié de la hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les équipements publics et les équipements techniques.

Article 2AU 7      Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

Non réglementé

Article 2AU 8      Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Non réglementé.

Article 2AU 9      Emprise au sol

---

Non réglementée.

Article 2AU 10      Hauteur maximum des constructions

---

Non règlementé.

Article 2AU 11      Aspect extérieur

---

Non règlementé.

Article 2AU 12      Stationnement

---

Sans objet.

Article 2AU 13      Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

---

Non réglementé.

Article 2AU 14      Coefficient d'occupation du sol

---

Non réglementé

Article 2AU 15      Obligations en matière de performances énergétiques

---

Non réglementé

Article 2AU 16      Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

---

Non réglementé

## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUX

La zone 2AUX est une zone destinée à recevoir une urbanisation à vocation d'activités sur le moyen ou long terme (agrandissement de la zone d'activités). Elle est actuellement fermée à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AUX est subordonnée à une modification ou une révision du PLU comportant notamment les OAP de la zone. Elle pourra être envisagée dès qu'un schéma de développement économique sera adopté.

#### Rappels

---

- L'édification de clôture et certaines constructions nouvelles doivent être précédées d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421 et R.421 du Code de l'Urbanisme. Conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration sur l'ensemble du territoire communal.
- Les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 du Code de l'urbanisme sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.
- Les découvertes fortuites de vestiges archéologiques, à l'occasion de travaux quelconques, doivent être signalées au Maire de la commune conformément aux articles L.531-14 et L.531-16 du code du patrimoine.
- Dans les EBC, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (art. L.113-1 du Code de l'Urbanisme).
- Des éléments patrimoniaux bâtis et végétaux sont répertoriés, au titre des articles L.151-19 et 23° du code de l'urbanisme. Le pétitionnaire doit se soumettre au régime déclaratif pour toute modification sur ces éléments et déposer un permis de démolir préalablement à la destruction de bâtiments protégés.

#### Article 2AUX1 Occupations et utilisations du sol interdites

---

Non réglementé

#### Article 2AUX 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUX est conditionnée par une procédure adaptée, et la définition d'une orientation d'aménagement et de programmation. Sont cependant autorisés : les équipements d'infrastructures (voies, cheminements doux, réseaux) et les clôtures.

Article 2AUX 3      Accès et voirie

---

Non réglementé

Article 2AUX 4      Desserte par les réseaux

---

Non réglementé

Article 2AUX 5      Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé.

Article 2AUX 6      Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

Non réglementé

Article 2AUX 7      Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

Non réglementé

Article 2AUX 8      Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Non réglementé.

Article 2AUX 9      Emprise au sol

---

Non réglementé

#### Article 2AUX 10      Hauteur maximum des constructions

---

Non règlementé.

#### Article 2AUX 11      Aspect extérieur

---

Non règlementé.

#### Article 2AUX 12      Stationnement

---

Non réglementé

#### Article 2AUX 13      Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

---

Au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, un écran végétal devra être créé.

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées.

L'utilisation d'essences locales est imposée.

##### Haies, arbres et boisements identifiés au titre de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme :

Ces éléments identifiés au titre de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si la destruction s'avère inévitable pour un projet de construction ou de voirie, des mesures compensatoires sont imposées :

- Si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage
- Dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site et à volume équivalent à l'élément détruit.

Un cahier de prescriptions paysagères est joint en annexe du présent règlement pour donner toute orientation en matière de plantations de haies.

Article 2AUX 14      Coefficient d'occupation du sol

---

Non réglementé

Article 2AUX 15      Obligations en matière de performances énergétiques

---

Non réglementé

Article 2AUX 16      Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

---

Non réglementé

## CHAPITRE 4

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

La zone 1AUE est une zone à caractère naturel destiné aux équipements publics.

#### Rappels

---

- L'édification de clôture et certaines constructions nouvelles doivent être précédées d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421 et R.421 du Code de l'Urbanisme. Conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration sur l'ensemble du territoire communal.
- Les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 du Code de l'urbanisme sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.
- Les découvertes fortuites de vestiges archéologiques, à l'occasion de travaux quelconques, doivent être signalées au Maire de la commune conformément aux articles L.531-14 et L.531-16 du code du patrimoine.
- Dans les EBC, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (art. L.113-1 du Code de l'Urbanisme).
- Des éléments patrimoniaux bâtis et végétaux sont répertoriés, au titre des articles L.151-19 et 23° du code de l'urbanisme. Le pétitionnaire doit se soumettre au régime déclaratif pour toute modification sur ces éléments et déposer un permis de démolir préalablement à la destruction de bâtiments protégés.

#### Article 1AUE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

---

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

#### Article 1AUE 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

Sous réserve d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation, et de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont autorisés :

- Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les bâtiments à usage d'habitation, liés et nécessaires au fonctionnement des dits équipements ;
- L'hôtellerie et la restauration en complément des équipements publics et d'intérêt collectif,
- Les activités commerciales liées et complémentaires aux équipements publics et d'intérêt collectif.

## Article 1AUE 3      Accès et voirie

---

Lorsque le tènement est riverain de plusieurs voies, l'accès peut être imposé sur celle qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Pour les établissements recevant du public, il est nécessaire de prévoir un accès piéton dissocié de la voirie et accessible aux personnes à mobilité réduite.

### 2. Voirie

La voirie doit être dimensionnée pour permettre la circulation des véhicules de défense incendie, de déneigement, et de ramassage des ordures ménagères.

Toute nouvelle voie doit comporter une emprise suffisante pour permettre la cohabitation des véhicules et protéger les piétons et les deux roues.

Les voies en impasse sont interdites, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, un cercle de 15 mètres de diamètre devra être prévu pour les voies en impasse afin de permettre le retournement de ces véhicules. Les impasses seront prolongées de cheminement doux permettant aux deux roues et aux piétons de relier une emprise publique.

## Article 1AUE 4      Desserte par les réseaux

---

### 1. Eau potable

Le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire, conformément aux dispositions du syndicat intercommunal compétent en la matière.

L'utilisation d'eau provenant de pompage, de puisage, de récupération des eaux pluviales, est autorisée pour les usages non domestiques.

### 2. Assainissement

#### 2.1 Eaux usées

Le raccordement à un réseau public de récupération des eaux usées est obligatoire, par un dispositif de type séparatif.

Pour certaines activités, le rejet des eaux usées au réseau public sera assorti d'un prétraitement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique.

## 2.2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant la rétention à même la parcelle des eaux pluviales, éventuellement complété d'un système de récupération. Les eaux devront être infiltrées en totalité sur le terrain. Le pétitionnaire devra préalablement vérifier les capacités d'infiltration du sol.

Si l'infiltration totale ou partielle n'est pas possible, les rejets des eaux pluviales s'effectueront vers le milieu naturel désigné par la commune, après régulation. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront orientées, après régulation et sous réserve d'accord de la collectivité, vers un réseau de collecte des eaux pluviales, par un raccordement au réseau public de type séparatif.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge des constructeurs.

Si nécessaire, l'évacuation des eaux doit être assortie d'un prétraitement.

Pour les eaux pluviales issues des constructions et des aménagements qui leurs sont liées, des mesures pourront être prises pour favoriser la récupération (type récupérateur d'eaux de pluie, cuve,...) et la réutilisation des eaux.

## **3. Réseaux secs**

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements de réseaux doivent être réalisés en souterrain.

---

### Article 1AUE 5      Caractéristiques des terrains

Non réglementées.

---

### Article 1AUE 6      Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées en limite d'emprise publique. Un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de construction sans être inférieur à 3 mètres peut être autorisé si la configuration de la parcelle ou l'intégration paysagère du projet le justifie.

#### Article 1AUE 7      Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, il devra être implanté en retrait d'au moins 3 mètres.

#### Article 1AUE 8      Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Non réglementé.

#### Article 1AUE 9      Emprise au sol

---

Non réglementé.

#### Article 1AUE 10      Hauteur maximum des constructions

---

Non règlementé.

#### Article 1AUE 11      Aspect extérieur

---

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région.

Les mouvements de terrain (déblais remblais), nécessaires à l'implantation de la construction, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les remblais seront soutenus par des murets ; leur hauteur ne pourra excéder 1 mètre depuis le niveau du terrain naturel.

#### Article 1AUE 12      Stationnement

---

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins induits par la nature de la construction.

Il est exigé la réalisation d'une aire ou d'un local sécurisé, réservé aux deux roues, dont la capacité devra correspondre aux besoins induits par la nature de la construction.

---

#### Article 1AUE 13      Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

---

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison de 1 arbre pour 4 emplacements.

L'utilisation d'essences locales est imposée.

#### Haies, arbres et boisements identifiés au titre de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme :

Ces éléments identifiés au titre de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si la destruction s'avère inévitable pour un projet de construction ou de voirie, des mesures compensatoires sont imposées :

- Si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage
- Dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site et à volume équivalent à l'élément détruit.

Un cahier de prescriptions paysagères est joint en annexe du présent règlement pour donner toute orientation en matière de plantations de haies.

---

#### Article 1AUE 14      Coefficient d'occupation du sol

---

Non réglementé

---

#### Article 1AUE 15      Obligations en matière de performances énergétiques

---

Non réglementé

---

#### Article 1AUE 16      Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

---

Non réglementé

## **TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone agricole (A) correspond aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend aussi des constructions isolées en milieu agricole.

Le sous-secteur As définit les secteurs où les constructions ne sont pas admises afin de protéger des terrains à forte valeur agronomique ou pour des motifs paysagers ou de continuités écologiques. Elle comprend aussi des constructions isolées en milieu agricole.

Le sous-secteur Ava définit le secteur dédié à la culture végétale aquatique.

#### Rappels

---

- L'édification de clôture et certaines constructions nouvelles doivent être précédées d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421 et R.421 du Code de l'Urbanisme. Conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration sur l'ensemble du territoire communal. Toutefois, l'implantation des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière n'est pas soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme.
- Les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 du Code de l'urbanisme sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.
- Les découvertes fortuites de vestiges archéologiques, à l'occasion de travaux quelconques, doivent être signalées au Maire de la commune conformément aux articles L.531-14 et L.531-16 du code du patrimoine.
- Dans les EBC, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (art. L.113-1 du Code de l'Urbanisme).
- Des éléments patrimoniaux bâtis et végétaux sont répertoriés, au titre des articles L.151-19 et 23° du code de l'urbanisme. Le pétitionnaire doit se soumettre au régime déclaratif pour toute modification sur ces éléments et déposer un permis de démolir préalablement à la destruction de bâtiments protégés.
- La zone est concernée par un ouvrage GRTgaz ; rappel de la réglementation anti-endommagement : consultation obligatoire du Guichet Unique des réseaux ([www.reseaux-et-canalisations.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalisations.gouv.fr)) pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT) ; pour plus de précisions, voir les dispositions générales du règlement.

#### Article A 1 Occupations et utilisations du sol interdites

---

Sont interdites toutes les constructions et installations qui ne sont pas nécessaires à l'activité telle que définie à l'article L. 311-1 du Code Rural et de la pêche maritime, ou aux services publics ou d'intérêt collectif :

**Article L. 311-1 du Code Rural :** « *Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes*

*nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. (...) Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue par au moins 50% de matières provenant de ces exploitations. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret. »*

Dans les secteurs concernés par la trame d'aléa inondation, repérés au document graphique, en zone A, les constructions et remblais sont interdits, à l'exception de la construction de bâtiments agricoles de type stockage.

Dans les secteurs concernés par la trame d'aléa inondation, repérés au document graphique, en zone Ava, les constructions et remblais sont interdits, sauf pour les activités agricoles existantes.

Dans la bande de servitude (non constructible et non plantable) liée à la canalisation de transport de gaz d'une largeur totale de 4 mètres (2 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation) : sont interdites, les modifications de profil du terrain, les plantations d'arbres et arbustes potentiellement de plus de 2.7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètre de profondeur, l'implantation d'EBC et la pose de branchements en parallèle de l'ouvrage.

Dans la zone de SUP 1 (15 mètres de part et d'autre de la canalisation), correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement, sont interdits :

- tous les établissements recevant du public,
- les immeubles de grande hauteur.

Dans la zone de SUP 2 (5 mètres de part et d'autre de la canalisation), correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement, sont interdits :

- tous les établissements recevant du public,
- les immeubles de grande hauteur.

Dans la zone de SUP 3 (5 mètres de part et d'autre de la canalisation), correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement, sont interdits :

- tous les établissements recevant du public,
- les immeubles de grande hauteur.

Conformément à l'article R.555-46 du code de l'environnement, le maire informe GRTgaz de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme (d'information ou opérationnel) délivré dans l'une des zones de SUP 1, 2 ou 3.

## Article A 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### **Dans les zones A**

Seuls sont autorisés :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, et conformément à l'article 1 pour les secteurs concernés par la trame d'aléa inondation, repérés au document graphique,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice des activités agricoles où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à proximité des bâtiments d'exploitation, si elles sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles,
- les installations nécessaires au prolongement de l'exploitation dont l'activité touristique rurale d'accueil (chambres d'hôtes, fermes-auberges, gîtes ruraux, camping à la ferme, ...) dans le volume du bâti existant
- les constructions nécessaires aux activités de transformation et de vente directe, à condition que ces activités demeurent dans le prolongement de l'acte de production et accessoires à celui-ci
- l'extension mesurée des bâtiments existants à usage d'habitation, dans la zone, dont la surface de plancher avant extension est de minimum 50 m<sup>2</sup>, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximale de l'habitation après extension ; cette extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- la construction d'annexes fonctionnelles à l'habitation des bâtiments existants dans la zone, y compris les piscines, d'une surface totale maximale d'emprise au sol de 50 m<sup>2</sup> (piscine non comprise) respectant une distance maximale d'implantation de 30 m par rapport au bâtiment d'habitation ;
- la rénovation et la réhabilitation des bâtiments existants à usage d'habitation, sans changement de destination ;
- les changements de destination des bâtiments existants identifiés par une étoile verte sur le document graphique (hormis ceux nécessaires à l'activité agricole définie à l'article L.311-1 du code rural), à usage d'habitation, de gîtes ruraux, de chambres d'hôtes, et d'équipements publics ou d'intérêt collectif, situés à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles en activité ; le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; il est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- les exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- les équipements d'infrastructure,
- la reconstruction après sinistre, sauf la reconstruction d'un bâtiment détruit par une crue, en secteurs concernés par la trame d'aléa inondation, repérés au document graphique.

Toute construction nouvelle liée à un nouveau siège d'exploitation, ne peut se situer à moins de 100 mètres de la limite de zone constructible (zones U ou AU).

Toute construction nouvelle liée à un nouveau siège d'exploitation ne peut se situer à moins de 100 mètres d'un bâtiment identifié comme pouvant changer de destination au plan de zonage (pastille verte en zones A, As ou N).

Dans la bande de servitude, libre passage ou « bande étroite » ou « bande de servitudes fortes » (non aedificandiet non sylvandi) liée à la canalisation de transport de gaz d'une largeur totale de 4 mètres (2 mètres à de part et d'autre de l'axe de la canalisation) :

- la société GRTGaz est autorisée à enfouir dans le sol les canalisations avec les accessoires techniques nécessaires à leur exploitation ou leur protection, à construire en limite de parcelle cadastrale les bornes de délimitation et les ouvrages de moins d'un mètre carré de surface nécessaires à leur fonctionnement et à procéder aux enlèvements de toutes plantations, aux abattages, essartages et élagages des arbres et arbustes nécessités pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires.

Dans la « bande large » ou « bande de servitudes faibles », dans laquelle est incluse la bande étroite, GRTGaz est autorisé à accéder en tout temps au dit terrain notamment pour l'exécution des travaux nécessaires à la construction, l'exploitation, la maintenance et l'amélioration continue de la sécurité des canalisations.

### **Dans le secteur Ava**

Seuls sont autorisés :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, et conformément à l'article 1 pour les secteurs concernés par la trame d'aléa inondation, repérés au document graphique
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice des activités agricoles où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- la reconstruction après sinistre, sauf la reconstruction d'un bâtiment détruit par une crue, en secteurs concernés par la trame d'aléa inondation, repérés au document graphique.

### **Dans les secteurs As**

Seuls sont autorisés :

- l'extension mesurée des bâtiments existants à usage d'habitation, dans la zone, dont la surface de plancher avant extension est de minimum 50 m<sup>2</sup>, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximale de l'habitation après extension ; cette extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- la construction d'annexes fonctionnelles à l'habitation des bâtiments existants dans la zone, y compris les piscines, d'une surface totale maximale d'emprise au sol de 50 m<sup>2</sup> (piscine non comprise) respectant une distance maximale d'implantation de 30 m par rapport au bâtiment d'habitation ;
- la rénovation et la réhabilitation des bâtiments existants à usage d'habitation, sans changement de destination ;
- les changements de destination des bâtiments existants (hormis ceux nécessaires à l'activité agricole définie à l'article L.311-1 du code rural), à usage d'habitation, de gîtes ruraux, de chambres d'hôtes, et d'équipements publics ou d'intérêt collectif, situés à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles en activité ; le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; il est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- les exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

## Article A 3                    Accès et voirie

---

### 1.        **Accès**

Les accès sur la RD 936 sont interdits si d'autres accès sont possibles.

### 2.        **Voirie**

Non réglementée

## Article A 4                    Desserte par les réseaux

---

### 1.        **Eau potable**

Le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire, conformément aux dispositions du syndicat intercommunal compétent en la matière.

L'utilisation d'eau provenant de pompage, de puisage, de récupération des eaux pluviales, est autorisée pour les usages non domestiques.

La desserte de bâtiments agricoles par source, puits ou forage pourra être admise dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

### 2.        **Assainissement**

#### 2.1    Eaux usées

Le raccordement à un réseau public de récupération des eaux usées est obligatoire, par un dispositif de type séparatif.

Dans les secteurs non desservis par le réseau public d'assainissement, un assainissement de type autonome est autorisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

Le rejet des eaux de piscines doit se conformer à l'application du règlement sanitaire départemental (RSD).

L'eau de lavage des filtres pour les piscines, doit rejoindre le réseau des eaux usées de l'habitation.

#### 2.2    Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant la rétention à même la parcelle des eaux pluviales, éventuellement complété d'un système de récupération. Les eaux devront être infiltrées en totalité sur le terrain. Le pétitionnaire devra préalablement vérifier les capacités d'infiltration du sol.

Si l'infiltration totale ou partielle n'est pas possible, les rejets des eaux pluviales s'effectueront vers le milieu naturel désigné par la commune, après régulation. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront orientées, après régulation et sous réserve d'accord de la collectivité, vers un réseau de collecte des eaux pluviales, par un raccordement au réseau public de type séparatif.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge des constructeurs.

Si nécessaire, l'évacuation des eaux doit être assortie d'un prétraitement.

Pour les eaux pluviales issues des constructions et des aménagements qui leurs sont liées, des mesures pourront être prises pour favoriser la récupération (type récupérateur d'eaux de pluie, cuve,...) et la réutilisation des eaux.

---

#### Article A 5                      Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé.

---

#### Article A 6                      Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

En zone A et secteur Ava, les constructions agricoles devront observer un recul de 10 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.

Les extensions de constructions existantes et constructions d'annexes devront observer un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise publiques.

Le retrait n'est pas obligatoire pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> et les équipements d'infrastructure.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette réglementation.

---

#### Article A 7                      Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

A moins que le bâtiment à construire (y compris annexe de plus de 20 m<sup>2</sup>) ne jouxte la limite séparative, il observera un recul équivalent à la moitié de sa hauteur et ne pouvant être inférieur à 3 mètres.

Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> ne sont pas soumises à ces règles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette réglementation.

Le bassin des piscines devra être implanté avec un recul supérieur ou égal à 3 mètres.

---

#### Article A 8                    Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Non réglementé

---

#### Article A 9                    Emprise au sol

---

Non réglementée

---

#### Article A 10                  Hauteur maximum des constructions

---

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit.

En règle générale, l'extension mesurée des constructions ne doit pas être plus haute que les constructions pré-existantes.

La hauteur maximale des annexes à l'habitation est de 3.50 mètres, mesurés à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit.

En zone A et secteur Ava, les bâtiments d'activités ne devront pas dépasser 12 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements, jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les superstructures et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation agricole (silos, silos-tours, séchage en grange...),
- pour les autres bâtiments et pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

---

#### Article A 11                  Aspect extérieur

---

### 11.1 GENERALITES

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région.

Les mouvements de terrain (déblais remblais), nécessaires à l'implantation de la construction, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les remblais seront soutenus par des murets ; leur hauteur ne pourra excéder 1 mètre depuis le niveau du terrain naturel.

Les bâtiments respecteront une trame orthogonale, sauf contraintes du parcellaire, les angles ouverts de 120° ou plus sont interdits.

Des dispositions différentes des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées pour des réhabilitations, aménagements, extensions de bâtiments existants, eux mêmes non conformes à ces règles.

Les dispositions ci dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **11.2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

### **11.2.1- Toitures**

Les toitures des constructions doivent présenter une pente comprise entre 30 et 45%, et être couvertes de tuiles canal ou rondes, à grandes ondes, et à emboîtement. La teinte des tuiles sera comprise entre le rouge et le brun.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions existantes, comportant un toit à forte pente, qui seront couvertes de tuiles plates à emboîtement, de teinte comprise entre le rouge et le brun,
- aux constructions annexes non accolées à la construction principale (garage, abris de jardin, pool house) et extension de faible ampleur de type structure surajoutée (véranda, pergola, auvent). Dans ce cas, la couverture pourra avoir une pente inférieure à 30% et être de facture traditionnelle, translucide, végétalisée, d'aspect gravillonné, ou métallique de teinte sombre et mate.
- aux extensions des bâtiments existants, régulièrement édifiés, non conformes aux présentes dispositions précédentes. Dans ce cas, la toiture devra être de même aspect que la construction principale (pente, matériaux).
- aux éléments de liaison.

Les toitures en pointe de diamant sont interdites.

Les lucarnes jacobines sont interdites sur les toits dont la pente existante est inférieure à 80%.

Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.

Les ouvertures en toitures, baies, verrières, sont autorisées, à condition d'être intégrées à la pente du toit sans saillie.

### **11.2.2 – Capteurs solaires**

Les capteurs solaires respecteront la pente existante du toit et seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture. Ils seront posés directement sur le lattis ou sur les chevrons.

Les capteurs solaires seront assemblés en frises horizontales, en bandeaux verticaux implantés en bordures latérales de toiture, ou en reprise d'éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarit des baies, axe des ouvertures...).

### **11.2.3- Façades**

La composition des façades doit prendre en compte le rythme du parcellaire des constructions avoisinantes. Chacune d'entre elles doit être considérée comme un élément à part entière, et de fait, pouvoir être analysée différemment, pour animer le paysage de la rue.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que la pierre mureuse, le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, le mâchefer...

Les enduits seront soit, talochés et peints au moyen d'un badigeon au lait de chaux, soit projetés, soit grattés et teintés dans la masse.

L'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les parements bois sont autorisés s'ils n'évoquent pas l'architecture des chalets montagnards. Ils resteront d'aspect naturel, mais ne devront pas comporter un aspect brillant.

Dans tous les cas, l'utilisation de teintes vives est proscrite. Un nuancier « façades » est annexé au présent règlement (annexe 4).

Les huisseries, menuiseries, garde-corps, systèmes d'occultation seront peints ou teintés dans la masse.

Les garde-corps seront sobres, sans galbe vers l'extérieur.

Les vérandas et marquises seront réalisées au moyen de profilés fins.

L'intégration de capteurs solaires doit être conçue comme un élément constitutif de l'architecture de la façade.

## **11.3- EXTENSIONS DE BÂTIMENTS EXISTANTS**

Les extensions de bâtiments existants seront soit inspirées des caractéristiques architecturales de ce dernier, soit en rupture.

Dans ce cas, on veillera à ce qu'un volume ou un plan, en toiture ou en façade, assure la transition entre les deux éléments architecturalement contrastés.

#### **11.4- CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE AGRICOLE**

##### **11.4.1- Toitures**

Les bâtiments seront couverts d'une toiture de pente inférieure à 45%, ou d'une toiture terrasse.

Cette disposition ne s'applique pas à la réfection des toitures dont la pente n'est pas conforme à cette règle.

La couverture des toitures sera de teinte plus sombre que les murs.

La teinte des tuiles sera comprise entre le rouge et le brun.

Les toitures terrasses seront d'aspect gravillonné ou végétalisé.

Les toitures en pointe de diamant sont interdites.

Les vérandas et les serres pourront être couvertes de matériaux translucides.

A l'occasion de restauration ou d'entretien, le rétablissement de matériaux anciens, est de rigueur.

##### **11.4.2- Façades**

Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que la pierre mureuse, le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, la mâchefer,...

L'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné, est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction, et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

La couleur des enduits et bardages sera inspirée de celle des matériaux de construction traditionnels.

Les bardages bois seront d'aspect naturel, ou lasuré et ne devront pas comporter un aspect brillant.

Les garde-corps, huisseries, menuiseries, systèmes d'occultation, seront peints ou teintés dans la masse.

Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire, ne pourront être établies que dans la hauteur de rez-de-chaussée des constructions. La limite supérieure de cet aménagement sera fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée.

La composition des façades commerciales devra respecter l'échelle et la trame de construction des immeubles, et présenter des lignes simples.

Dans le cas d'aménagement de façades commerciales s'étendant sur plusieurs maisons anciennes, les dispositions de la nouvelle devanture devront exprimer le maintien de la trame du parcellaire originel, et des murs séparatifs conservés.

#### **11.5- CLÔTURES ET PORTAILS**

Les clôtures agricoles et forestières ne sont pas concernées par les dispositions qui suivent.

#### **11.5.1- Clôtures sur voies publiques et privées et en limites séparatives**

Les clôtures (entre deux propriétés ou avec l’emprise publique) auront une hauteur maximum totale de 2,00 mètres.

##### **Elles seront réalisées**

- soit au moyen d’un mur bahut d’une hauteur de 1,20 mètre maximum, surmonté d’un barreaudage ajouré
- soit au moyen d’un muret de 0.2 à 0.5 mètre maximum surmonté d’un grillage de 1.5 mètre maximum et noyé dans une haie vive d’essence locale

Les haies de thuyas, de cyprès et de lauriers sont interdites (voir annexe 1)

Doivent être recouverts d’un enduit, les matériaux qui, par leur nature et par l’usage de la région, sont destinés à l’être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, le mâchefer...

Les portes et portails seront sobres, sans galbe vers l’extérieur.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les murs de clôtures, les haies vives traditionnelles, et les dispositifs ajourés anciens devront, être préservés et restaurés dans les règles de l’art qui ont présidé à leur réalisation.

En cas de différence entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir de fond le plus haut, qu’il s’agisse d’une limite avec un fond privé, ou avec une voie ou emprise publique.

#### **11.6- INSTALLATIONS TECHNIQUES**

Les capteurs solaires installés au sol seront positionnés de telle manière qu’ils soient le plus possible dissimulés de la vue depuis l’espace public. Ils sont interdits au sol, sur les surfaces agricoles productives.

Les antennes et paraboles seront aussi peu visibles que possibles depuis l’espace public.

Lorsqu’une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

Au titre des articles L.111-16 et 17 du code de l’urbanisme, les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l’extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades...).

##### Spécificités pour les travaux sur le bâti ou les éléments de patrimoine protégés au titre de l’article L.151-19° du code de l’urbanisme :

Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés, doivent être conçus en préservant les caractéristiques conférant leur intérêt au bâti : respect des volumes, des proportions des

ouvertures, des pentes des toitures, des aspects et couleurs des façades, menuiseries, ferronneries, modénatures et toitures.

#### Article A 12 Stationnement

---

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

#### Article A 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

---

Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L.113-1 du code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées.

L'utilisation d'essences locales est imposée.

Les aires de stockage devront être masquées par des pares-vue végétaux.

##### Haies, arbres et boisements identifiés au titre de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme :

Ces éléments identifiés au titre de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si la destruction s'avère inévitable pour un projet de construction ou de voirie, des mesures compensatoires sont imposées :

- Si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage
- Dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site et à volume équivalent à l'élément détruit.

Un cahier de prescriptions paysagères est joint en annexe du présent règlement pour donner toute orientation en matière de plantations de haies.

#### Article A 14 Coefficient d'occupation du sol

---

Non réglementé

Article A 15                    Obligations en matière de performances énergétiques

---

Non réglementé

Article A 16                    Obligations en matière d’infrastructures et réseaux de communications numériques

---

Non réglementé

## TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone naturelle correspond aux secteurs qu'ils convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique. Elle comprend aussi les constructions isolées en milieu naturel.

Le secteur Ne est dédié aux équipements (terrains de sports, station d'épuration de Corgenon).

Le secteur Np correspond aux zones de parcs et secteur à enjeu patrimonial.

La trame carrière Nc2, définit un secteur nécessitant une procédure adaptée (révision allégée ou déclaration de projet) pour son ouverture à l'activité. La trame Ncx, autorise les installations liées à la carrière mais sans extraction. Elles font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation établie à titre indicatif.

#### Rappels

---

- L'édification de clôture et certaines constructions nouvelles doivent être précédées d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421 et R.421 du Code de l'Urbanisme. Conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration sur l'ensemble du territoire communal. Toutefois, l'implantation des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière n'est pas soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme.
- Les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 du Code de l'urbanisme sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.
- Les découvertes fortuites de vestiges archéologiques, à l'occasion de travaux quelconques, doivent être signalées au Maire de la commune conformément aux articles L.531-14 et L.531-16 du code du patrimoine.
- Dans les EBC, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (art. L.113-1 du Code de l'Urbanisme).
- Des éléments patrimoniaux bâtis et végétaux sont répertoriés, au titre des articles L.151-19 et 23° du code de l'urbanisme. Le pétitionnaire doit se soumettre au régime déclaratif pour toute modification sur ces éléments et déposer un permis de démolir préalablement à la destruction de bâtiments protégés.
- La zone est concernée par un ouvrage GRTgaz ; rappel de la réglementation anti-endommagement : consultation obligatoire du Guichet Unique des réseaux ([www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr)) pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT) ; pour plus de précisions, voir les dispositions générales du règlement.

## Article N 1 Occupations et utilisations du sol interdites

---

Sont interdites toute nouvelle implantation de constructions à usage :

- d'habitation,
- d'activités artisanales,
- d'activités commerciales,
- d'activités agricoles,
- d'entrepôts,
- d'industries,
- de bureaux et services,
- d'hôtellerie et de restauration,
- d'installations classées,

Sont également interdits :

- le stationnement des caravanes sur le domaine public,
- les dépôts de matériaux de rebut,
- les installations classées sauf les carrières et installations associées en zone NC2 et après une procédure adaptée, et les installations associées aux carrières en zone NCx,
- les affouillements et exhaussements de sols, sauf ceux autorisés en article 2

Dans les secteurs concernés par la trame d'aléa inondation, repérés au document graphique, les constructions et remblais sont interdits, à l'exception de l'évolution des bâtiments existants et de la construction d'annexes à l'habitation ne créant pas de logement. Toute nouvelle surface de plancher fonctionnel (hormis rénovation sans changement de destination) doit présenter une rehausse de plancher pour se prémunir des inondations. Le changement de destination ne peut être autorisé qu'avec une réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes. Les extensions de maisons d'habitation existantes sont autorisées sans limite (outre celles définies à l'article 2) à l'étage des bâtiments. Les constructions d'annexes fonctionnelles à l'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> sont sans obligation de respect de rehausse de plancher.

Dans la bande de servitude (non constructible et non plantable) liée à la canalisation de transport de gaz d'une largeur totale de 4 mètres (2 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation) : sont interdites, les modifications de profil du terrain, les plantations d'arbres et arbustes potentiellement de plus de 2.7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètre de profondeur, l'implantation d'EBC et la pose de branchements en parallèle de l'ouvrage.

Dans la zone de SUP 1 (15 mètres de part et d'autre de la canalisation), correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement, sont interdits :

- tous les établissements recevant du public,
- les immeubles de grande hauteur.

Dans la zone de SUP 2 (5 mètres de part et d'autre de la canalisation), correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement, sont interdits :

- tous les établissements recevant du public,

- les immeubles de grande hauteur.

Dans la zone de SUP 3 (5 mètres de part et d'autre de la canalisation), correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement, sont interdits :

- tous les établissements recevant du public,
- les immeubles de grande hauteur.

Conformément à l'article R.555-46 du code de l'environnement, le maire informe GRTgaz de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme (d'information ou opérationnel) délivré dans l'une des zones de SUP 1, 2 ou 3.

Sont également interdits, dans le secteur concerné par la trame « zone humide », repéré au document graphique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, et hors des trames carrière (Nc2 et Ncx) et hors du secteur à protéger à proximité de la carrière (L. 151-23) et hors de la zone Ne (station d'épuration de Corgenon), les affouillements et exhaussements de sol, l'imperméabilisation du sol, la construction de bâtiments, et l'assèchement, hormis les travaux d'entretien de ces zones humides.

Dans la trame L.151-19° du code de l'urbanisme identifiant les sites et secteurs à protéger, dans le secteur N (abords de la poype) et dans le secteur Np (parc de la Teyssonnière), toute construction est interdite.

---

## Article N 2                      Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

Dans la bande de servitude, libre passage ou « bande étroite » ou « bande de servitudes fortes » (non aedificandi non sylvandi) liée à la canalisation de transport de gaz d'une largeur totale de 4 mètres (2 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation) :

- la société GRTGaz est autorisée à enfouir dans le sol les canalisations avec les accessoires techniques nécessaires à leur exploitation ou leur protection, à construire en limite de parcelle cadastrale les bornes de délimitation et les ouvrages de moins d'un mètre carré de surface nécessaires à leur fonctionnement et à procéder aux enlèvements de toutes plantations, aux abattages, essartages et élagages des arbres et arbustes nécessités pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires.

Dans la « bande large » ou « bande de servitudes faibles », dans laquelle est incluse la bande étroite, GRTGaz est autorisé à accéder en tout temps au dit terrain notamment pour l'exécution des travaux nécessaires à la construction, l'exploitation, la maintenance et l'amélioration continue de la sécurité des canalisations.

### **Dans le secteur Ne :**

Seuls sont autorisés :

- les installations dédiées aux équipements sportifs (terrains de sports)
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

**Dans la zone N et dans le secteur Np :**

Seuls sont autorisés :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice des activités agricoles où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les abris pour animaux nécessaires à l'activité agricole à condition qu'ils soient réalisés en matériaux naturels et implantés sur une limite d'emprise publique ou sur une limite séparative, sauf en secteur d'aléa inondation ;
- l'extension mesurée des bâtiments existants à usage d'habitation dans la zone, dont la surface de plancher avant extension est de minimum 50 m<sup>2</sup>, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximale de l'habitation après extension, et conformément à l'article 1 pour les secteurs concernés par la trame d'aléa inondation, repérés au document graphique ; cette extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- la construction d'annexes fonctionnelles à l'habitation des bâtiments existants dans la zone, y compris les piscines, d'une surface totale maximale d'emprise au sol de 50 m<sup>2</sup> (piscine non comprise) respectant une distance maximale d'implantation de 30 m par rapport au bâtiment d'habitation et conformément à l'article 1 pour les secteurs concernés par la trame d'aléa inondation, repérés au document graphique ;
- la rénovation et la réhabilitation des bâtiments existants à usage d'habitation, sans changement de destination et conformément à l'article 1 pour les secteurs concernés par la trame d'aléa inondation, repérés au document graphique ;
- les changements de destination des bâtiments existants identifiés par une étoile verte sur le document graphique (hormis ceux nécessaires à l'activité agricole définie à l'article L.311-1 du code rural), à usage d'habitation, de gîtes ruraux, de chambres d'hôtes, et d'équipements publics ou d'intérêt collectif, situés à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles en activité, et conformément à l'article 1 pour les secteurs concernés par la trame d'aléa inondation, repérés au document graphique; le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; il est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ;
- les exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone, et conformément à l'article 1 pour les secteurs concernés par la trame d'aléa inondation, repérés au document graphique ;
- la reconstruction après sinistre, sauf la reconstruction d'un bâtiment détruit par une crue, en secteurs concernés par la trame d'aléa inondation, repérés au document graphique ;
- les constructions et équipements liés à l'activité forestière, sauf en secteurs concernés par la trame d'aléa inondation, repérés au document graphique ;
- les équipements d'infrastructures à usage public.

Dans la trame établie au titre de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme, identifiant le secteur à protéger, à proximité de la carrière, seuls sont autorisés les exhaussements et affouillements et plantations liés à la mise en place de mesures compensatoires (création de boisements alluviaux, prairies humides...), hormis dans la trame Ncx établie au titre de l'article R.151-34-2° du code de l'urbanisme, où sont également autorisées les installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles, sans extraction de matériaux.

Dans la trame Nc2 établie au titre de l'article R.151-34-2° du code de l'urbanisme, identifiant le secteur à protéger en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, les installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles, y compris l'extraction de matériaux, seront autorisées suite à une procédure adaptée et au respect de l'orientation d'aménagement et de programmation.

La parcelle A932 (identifiée au zonage), correspondant à l'ancienne décharge ne doit pas être le lieu d'activités ou de travaux susceptibles de remettre en cause les conditions de réaménagement du site.

*L'impact sur l'environnement des aménagements et ouvrages admis doit être réduit au maximum, et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.*

---

## Article N 3                    Accès et voirie

---

Pour les établissements recevant du public, un accès piéton dissocié de l'accès routier et conforme aux normes d'accès pour les personnes à mobilité réduite doit être prévu.

---

## Article N 4                    Desserte par les réseaux

---

### 1.      **Eau potable**

Les constructions à usage d'habitation devront obligatoirement être raccordées au réseau public d'adduction d'eau potable, conformément aux dispositions du syndicat intercommunal compétent en la matière. Des ressources en eau obtenues par puisage, pompage ou récupération des eaux pluviales sont autorisées pour des usages autres que domestiques.

### 2.      **Assainissement**

#### 2.1      Eaux usées

Les constructions devront obligatoirement être raccordées au réseau public d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

Le rejet des eaux de piscines doit se conformer à l'application du règlement sanitaire départemental (RSD). L'eau de lavage des filtres pour les piscines, doit rejoindre le réseau des eaux usées de l'habitation.

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, des dispositifs autonomes doivent être mis en œuvre.

#### 2.2      Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant la rétention à même la parcelle des eaux pluviales, éventuellement complété d'un système de récupération. Les eaux devront être infiltrées en totalité sur le terrain. Le pétitionnaire devra préalablement vérifier les capacités d'infiltration du sol.

Si l'infiltration totale ou partielle n'est pas possible, les rejets des eaux pluviales s'effectueront vers le milieu naturel désigné par la commune, après régulation. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront orientées, après régulation et sous réserve d'accord de la collectivité, vers un réseau de collecte des eaux pluviales, par un raccordement au réseau public de type séparatif.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge des constructeurs.

Si nécessaire, l'évacuation des eaux doit être assortie d'un prétraitement.

Pour les eaux pluviales issues des constructions et des aménagements qui leurs sont liées, des mesures pourront être prises pour favoriser la récupération (type récupérateur d'eaux de pluie, cuve,...) et la réutilisation des eaux.

### 3. Réseaux secs

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements de réseaux doivent être réalisés en souterrain.

---

#### Article N 5                      Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé

---

#### Article N 6                      Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

Les extensions de constructions existantes et constructions d'annexes devront observer un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise publiques.

Le retrait n'est pas obligatoire pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> et les équipements d'infrastructure.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette réglementation.

---

#### Article N 7                      Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

Les constructions (y compris annexe de plus de 20 m<sup>2</sup>) devront respecter un recul d'au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> ne sont pas soumises à ces règles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette réglementation.

Le bassin des piscines devra être implanté avec un recul supérieur ou égal à 3 mètres.

---

#### Article N 8                    Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Non réglementé

---

#### Article N 9                    Emprise au sol

---

Dans le secteur Np, l'emprise au sol des constructions sera limitée à 30%.

---

#### Article N 10                  Hauteur maximum des constructions

---

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale des annexes à l'habitation est de 3.50 mètres (à l'égout du toit).

*En règle générale, l'extension mesurée des constructions ne doit pas être plus haute que les constructions pré-existantes.*

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

---

#### Article N 11                  Aspect extérieur

---

##### **11.1 GENERALITES**

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région.

Les mouvements de terrain (déblais remblais), nécessaires à l'implantation de la construction, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les remblais seront soutenus par des murets ; leur hauteur ne pourra excéder 1 mètre depuis le niveau du terrain naturel.

Les bâtiments respecteront une trame orthogonale, sauf contraintes du parcellaire, les angles ouverts de 120° ou plus sont interdits.

Dans la zone couverte par les zones d'intérêt patrimonial du périmètre délimité des abords de l'Eglise de Buellas, un refus ou l'édiction de prescriptions complémentaires peuvent être opposés, au cas par cas, à l'installation de panneaux photovoltaïques, et ce pour des raisons de protection du patrimoine.

Des dispositions différentes des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées pour des réhabilitations, aménagements, extensions de bâtiments existants, eux mêmes non conformes à ces règles.

Les dispositions ci dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **11.2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

### **11.2.1- Toitures**

Les toitures des constructions doivent présenter une pente comprise entre 30 et 45%, et être couvertes de tuiles canal ou rondes, à grandes ondes, et à emboîtement. La teinte des tuiles sera comprise entre le rouge et le brun.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions existantes, comportant un toit à forte pente, qui seront couvertes de tuiles plates à emboîtement, de teinte comprise entre le rouge et le brun,
- aux constructions annexes non accolées à la construction principale (garage, abris de jardin, pool house) et extension de faible ampleur de type structure surajoutée (véranda, pergola, auvent). Dans ce cas, la couverture pourra avoir une pente inférieure à 30% et être de facture traditionnelle, translucide, végétalisée, d'aspect gravillonné, ou métallique de teinte sombre et mate.
- aux extensions des bâtiments existants, régulièrement édifiés, non conformes aux présentes dispositions précédentes. Dans ce cas, la toiture devra être de même aspect que la construction principale (pente, matériaux).
- aux éléments de liaison.

Les toitures en pointe de diamant sont interdites.

Les lucarnes jacobines sont interdites sur les toits dont la pente existante est inférieure à 80%.

Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.

Les ouvertures en toitures, baies, verrières, sont autorisées, à condition d'être intégrées à la pente du toit sans saillie.

### 11.2.2 – Capteurs solaires

Les capteurs solaires respecteront la pente existante du toit et seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture. Ils seront posés directement sur le lattis ou sur les chevrons.

Les capteurs solaires seront assemblés en frises horizontales, en bandeaux verticaux implantés en bordures latérales de toiture, ou en reprise d'éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarit des baies, axe des ouvertures...).

### 11.2.3- Façades

La composition des façades doit prendre en compte le rythme du parcellaire des constructions avoisinantes. Chacune d'entre elles doit être considérée comme un élément à part entière, et de fait, pouvoir être analysée différemment, pour animer le paysage de la rue.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que la pierre mureuse, le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, le mâchefer...

Les enduits seront soit, talochés et peints au moyen d'un badigeon au lait de chaux, soit projetés, soit grattés et teints dans la masse.

L'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les parements bois sont autorisés s'ils n'évoquent pas l'architecture des chalets montagnards. Ils resteront d'aspect naturel, mais ne devront pas comporter un aspect brillant.

Dans tous les cas, l'utilisation de teintes vives est proscrite. Un nuancier « façades » est annexé au présent règlement (annexe 4).

Les huisseries, menuiseries, garde-corps, systèmes d'occultation seront peints ou teints dans la masse.

Les garde-corps seront sobres, sans galbe vers l'extérieur.

Les vérandas et marquises seront réalisées au moyen de profilés fins.

L'intégration de capteurs solaires doit être conçue comme un élément constitutif de l'architecture de la façade.

### 11.3- EXTENSIONS DE BÂTIMENTS EXISTANTS

Les extensions de bâtiments existants seront soit inspirées des caractéristiques architecturales de ce dernier, soit en rupture.

Dans ce cas, on veillera à ce qu'un volume ou un plan, en toiture ou en façade, assure la transition entre les deux éléments architecturalement contrastés.

## **11.4- CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE AGRICOLE**

### **11.4.1- Toitures**

Les bâtiments seront couverts d'une toiture de pente inférieure à 45%, ou d'une toiture terrasse.

Cette disposition ne s'applique pas à la réfection des toitures dont la pente n'est pas conforme à cette règle.

La couverture des toitures sera de teinte plus sombre que les murs.

La teinte des tuiles sera comprise entre le rouge et le brun.

Les toitures terrasses seront d'aspect gravillonné ou végétalisé.

Les toitures en pointe de diamant sont interdites.

Les vérandas et les serres pourront être couvertes de matériaux translucides.

A l'occasion de restauration ou d'entretien, le rétablissement de matériaux anciens, est de rigueur.

### **11.4.2- Façades**

Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que la pierre mureuse, le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, la mâchefer,...

L'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné, est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction, et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

La couleur des enduits et bardages sera inspirée de celle des matériaux de construction traditionnels

Les bardages bois seront d'aspect naturel, ou lasuré et ne devront pas comporter un aspect brillant.

Les garde-corps, huisseries, menuiseries, systèmes d'occultation, seront peints ou teintés dans la masse.

Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire, ne pourront être établies que dans la hauteur de rez-de-chaussée des constructions. La limite supérieure de cet aménagement sera fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée.

La composition des façades commerciales devra respecter l'échelle et la trame de construction des immeubles, et présenter des lignes simples.

Dans le cas d'aménagement de façades commerciales s'étendant sur plusieurs maisons anciennes, les dispositions de la nouvelle devanture devront exprimer le maintien de la trame du parcellaire originel, et des murs séparatifs conservés.

## **11.5- CLÔTURES ET PORTAILS**

Les clôtures agricoles et forestières ne sont pas concernées par les dispositions qui suivent.

### 11.6.1- Clôtures sur voies publiques et privées et en limites séparatives

Les clôtures (entre deux propriétés ou avec l’emprise publique) auront une hauteur maximum totale de 2,00 mètres.

#### Elles seront réalisées

- soit au moyen d’un mur bahut d’une hauteur de 1,20 mètre maximum, surmonté d’un barreaudage ajouré
- soit au moyen d’un muret de 0.2 à 0.5 mètre maximum surmonté d’un grillage de 1.5 mètre maximum et noyé dans une haie vive d’essence locale

Les haies de thuyas, de cyprès et de lauriers sont interdites (voir annexe 1)

Doivent être recouverts d’un enduit, les matériaux qui, par leur nature et par l’usage de la région, sont destinés à l’être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, le mâchefer...

Les portes et portails seront sobres, sans galbe vers l’extérieur.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les murs de clôtures, les haies vives traditionnelles, et les dispositifs ajourés anciens devront, être préservés et restaurés dans les règles de l’art qui ont présidé à leur réalisation.

En cas de différence entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir de fond le plus haut, qu’il s’agisse d’une limite avec un fond privé, ou avec une voie ou emprise publique.

### 11.6- INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les capteurs solaires installés au sol seront positionnés de telle manière qu’ils soient le plus possible dissimulés de la vue depuis l’espace public. Ils sont interdits au sol, sur les surfaces agricoles productives.

Les antennes et paraboles seront aussi peu visibles que possibles depuis l’espace public.

Lorsqu’une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

Au titre des articles L.111-16 et 17 du code de l’urbanisme, les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l’extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades...).

#### Spécificités pour les travaux sur le bâti ou les éléments de patrimoine protégés au titre de l’article L.151-19° du code de l’urbanisme :

Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés, doivent être conçus en préservant les caractéristiques conférant leur intérêt au bâti : respect des volumes, des proportions des ouvertures, des pentes des toitures, des aspects et couleurs des façades, menuiseries, ferronneries, modénatures et toitures.

## Article N 12 Stationnement

---

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

## Article N 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

---

Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L.113-1 du code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

L'utilisation d'essences locales est imposée.

Haies, arbres et boisements identifiés au titre de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme :

Ces éléments identifiés au titre de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si la destruction s'avère inévitable pour un projet de construction ou de voirie, des mesures compensatoires sont imposées :

- Si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage
- Dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site et à volume équivalent à l'élément détruit.

Un cahier de prescriptions paysagères est joint en annexe du présent règlement pour donner toute orientation en matière de plantations de haies.

## Article N 14 Coefficient d'occupation du sol

---

Non réglementé

## Article N 15 Obligations en matière de performances énergétiques

---

Non réglementé

## Article N 16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

---

Non réglementé

## ANNEXE 1 : LEXIQUE

**ACROTÈRE**

Muret constituant un relevé en périphérie des terrasses.

**AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT**

Travaux consistant à creuser ou à remblayer le sol. Ils ne sont soumis à aucune autorisation, sauf s'ils affectent une surface supérieure à 100 m<sup>2</sup> et un niveau (en profondeur ou en hauteur) de plus de 2 mètres.

**ALIGNEMENT**

L'alignement est la procédure par laquelle l'autorité administrative fixe la limite du domaine public routier, au droit des propriétés riveraines. Il a pour objet à la fois de protéger le domaine public contre les empiètements des particuliers et de modifier unilatéralement les limites existantes des voies. Il est réglementé par les articles L.112-1 et suivants du Code de la voirie routière.

**AMENAGEUR**

Acteur de l'immobilier, de statut public ou privé, dont la fonction est d'acheter des terrains à urbaniser ou à réurbaniser, d'en restructurer le parcellaire et d'y réaliser les équipements, en particulier la viabilisation, pour les revendre comme terrain à bâtir.

**AUVENT**

Ouvrage en saillie de façade. Il s'agit d'une construction sans murs périphériques qui n'entre donc pas dans le calcul de la surface de plancher.

**BAIE**

Constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.).

**BARDAGE**

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

**BATIMENT ANNEXE**

Est considéré comme bâtiment annexe, toute construction dépendant du bâtiment principal, qui lui est ou non accolé (exemple pour la fonction d'habitat : les piscines, garages et abris...).

**CHANGEMENT D'AFFECTATION**

Il consiste à donner à un bâtiment existant une affectation différente de celle qu'il avait jusqu'alors. Les locaux à usage d'habitation ne peuvent être ni affectés à un autre usage, ni transformés en autre chose sans une autorisation administrative préalable.

**CHANGEMENT DE DESTINATION**

L'article R.123-9 du code de l'urbanisme fixe les neuf destinations qui peuvent être retenues pour une construction :

- l'habitation
- l'hébergement hôtelier
- les bureaux

- le commerce
- l'artisanat
- l'industrie
- l'exploitation agricole ou forestière
- la fonction d'entrepôt
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Afin d'apprécier s'il y a ou non un changement de destination, il convient d'abord d'examiner la destination de la construction puis de qualifier la destination du projet. Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des neuf catégories définies par l'article R.123-9 du code de l'urbanisme à une autre de ces catégories.

#### **CHAPE**

Ouvrage en mortier de ciment, coulé en faible épaisseur (3 à 5 cm) sur un plancher afin d'en assurer la planéité.

#### **CHAUX**

Liant obtenu par la calcination de calcaires plus ou moins siliceux.

#### **CLOTURE**

Une clôture est principalement utilisée pour enclore les pâturages, éviter l'incursion d'animaux nuisibles sur son terrain ou empêcher la sortie de bétail. Conformément à l'article R.421-12, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration sur l'ensemble du territoire communal. Toutefois, l'implantation des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière n'est pas soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme.

#### **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)**

Rapport entre la surface occupée par la construction et la surface de la parcelle.

#### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS) :**

Le COS fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Multiplié par la superficie du terrain, il donne la surface de plancher constructible sur celui-ci.

#### **CROUPE EN PIGNON**

Versant de toiture, triangulaire, réunissant à leur extrémité les longs pans de certains toits.

#### **DORMANT**

Cadre fixe destiné à recevoir une porte ou une fenêtre.

#### **DÉCLARATION D'INTENTION D'ALIENER (DIA)**

C'est une déclaration que le propriétaire d'un bien soumis au Droit de Préemption Urbain est tenu de faire préalablement à la vente de ce bien. Cette déclaration doit indiquer le prix et les conditions de la vente.

#### **DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (DPU)**

C'est un instrument de politique foncière institué au profit des communes leur permettant d'exercer un droit de préemption en vue de la création d'équipements publics (espaces verts, écoles....), la réalisation de logements sociaux, la restructuration de quartiers ou d'îlots ou encore la création de réserves foncières.

#### **ÉGOUT DU TOIT**

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

**EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est définie par l'article R.420-1 du code de l'urbanisme :

*L'emprise au sol [...] est 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.*

**ENDUIT**

Revêtement superficiel (environ 2 cm pour les enduits traditionnels) constitué de ciment et/ou de chaux hydraulique, destiné à recouvrir une paroi, afin d'en homogénéiser la surface et de l'imperméabiliser.

**ESPACE BOISÉ CLASSÉ**

Le P.L.U. peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, réseaux de haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

**ESSENCES LOCALES OU INDIGÈNES**

Les essences locales ou indigènes correspondent aux espèces de plantes (arbustes et arbres) que l'on trouve à l'état naturel, ou dans les haies bocagères locales. Elles ont l'avantage d'être très adaptées aux conditions édaphiques (caractéristiques des sols) et climatiques du territoire.

**FAITAGE**

Arrête horizontale formée par la jonction supérieure de deux pans de toiture.

**FORJET**

Saillie d'une construction hors de l'alignement (par exemple avancement de la toiture)

**HAUTEUR DE CONSTRUCTION**

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus, sauf pour l'habitat individuel où ils sont exclus.

**LASURE**

Produit de revêtement qui confère aux ouvrages en bois ou en béton à la fois protection et décoration.

**LIMITES SÉPARATIVES**

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

**MOELLON**

Élément de pierre de forme irrégulière utilisé en maçonnerie.

**MORTIER**

Mélange de ciment, de sables et d'eau, éventuellement complété par des adjuvants et des additions. Il se distingue du béton par son absence de gravillons.

**PAREMENT**

Face d'un élément de construction conçue pour rester apparente, le parement assure la finition de la paroi.

**SERVITUDE D'URBANISME**

Ce sont les servitudes qui trouvent leur fondement dans le Code de l'urbanisme et qui sont applicables soit à l'ensemble du territoire national, indépendamment de l'existence ou non d'un document d'urbanisme, soit à certaines parties du territoire (dans le cadre en particulier des documents d'urbanisme, plan d'occupation des sols, plan de sauvegarde et de mise en valeur, plan d'aménagement de zone...).

**SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE**

Fondées sur la préservation de l'intérêt général, les servitudes d'utilité publiques viennent limiter l'exercice du droit de propriété. Elles ont pour objectif, soit de garantir la pérennité, l'entretien, le fonctionnement, l'exploitation d'une installation d'intérêt général (faisceaux hertziens, oléoducs, ...), soit de protéger un espace particulièrement précieux pour la collectivité (réserves naturelles, sites classés, monuments historiques...).

**SURFACE DE PLANCHER**

La nouvelle surface est définie comme étant la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Elle se substitue aux notions de SHOB et SHON. L'épaisseur des murs extérieurs n'est donc plus à prendre en compte pour la détermination de la surface de plancher. Les surfaces pouvant être déduites ont été fixées par le décret du 29 décembre 2011 (art.1<sup>er</sup>) modifiant les articles R.112-1 et R.112-2 du Code de l'urbanisme.

**TALOCHE**

Surfaçage d'un enduit avec une planche en bois.

**USAGE DOMESTIQUE DE L'EAU**

Constituent un usage domestique de l'eau, au sens de l'article L. 214-2 et R. 214-5 du code de l'environnement, les prélèvements et les rejets destinés exclusivement à la satisfaction des besoins des personnes physiques propriétaires ou locataires des installations et de ceux des personnes résidant habituellement sous leur toit, dans les limites des quantités d'eau nécessaires à l'alimentation humaine, aux soins d'hygiène, au lavage et aux productions végétales ou animales réservées à la consommation familiale de ces personnes.

En tout état de cause, est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1 000 m<sup>3</sup> d'eau par an, qu'il soit effectué par une personne physique ou une personne morale et qu'il le soit au moyen d'une seule installation ou de plusieurs, ainsi que tout rejet d'eaux usées domestiques dont la charge brute de pollution organique est inférieure ou égale à 1,2 kg de DBO<sub>5</sub>.

**FENETRE DE TOIT**

Châssis de toit inscrit dans la pente et sans saillie.

## ANNEXE 2 : CAHIER DE PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

## INTRODUCTION

De par sa localisation en Bresse et une volonté affichée de la municipalité, le paysage de la commune de Buellas reste, encore aujourd'hui, structuré par des haies bocagères.

Les haies apparaissent, ainsi, comme des éléments identitaires forts du paysage et contribuent à la préservation de la biodiversité et de la qualité du cadre de vie quotidien de la population établie, ou en voie de s'installer dans son territoire.

En revanche, elles sont fragiles et menacées de disparition, si aucune mesure n'est prise pour les préserver ou les recréer.

Tournée vers l'avenir et dans le respect de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme stipulant « la protection des milieux naturels et des paysages, [...] de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques », la commune de Buellas a souhaité élaborer un cahier de prescriptions paysagères portant sur les haies champêtres et les clôtures végétales.

Ce cahier de prescriptions paysagères constitue un outil permettant la gestion des haies protégées de la commune, notamment, celles figurant sur le plan de zonage et identifiées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, et celles à créer dans les secteurs également identifiés sur le plan, au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Il complète le règlement du PLU de la commune de Buellas et vous aidera :

- à définir le type de haie à planter, en fonction de sa localisation en milieu agricole ou en zone urbanisée,
- à choisir des essences végétales adaptées au sol, au climat et en harmonie avec le paysage naturel.

## QU'EST-CE QU'UNE HAIE CHAMPETRE ?

Une haie champêtre est une association végétale de plusieurs espèces qui sont bien adaptées au sol, au climat local et en harmonie avec le paysage environnement.

Plus une haie est riche en espèces, moins elle est vulnérable aux maladies, aux attaques de parasites et plus elle offre un équilibre riche pour la faune ainsi qu'un intérêt décoratif à toutes saisons.

Élément paysager, la haie remplit aussi les autres fonctions suivantes :

- Des fonctions biologiques, en tant que zone d'abri, de refuge et d'hibernation pour une faune variée (oiseaux, insectes pollinisateurs, gibiers, reptiles...).

- Des fonctions climatiques et hydrauliques par ses rôles à la fois, protecteur (effet de brise-vent), régulateur hydraulique (favorisant l'infiltration de l'eau et limitant le lessivage des sols agricoles) et d'épuration des sols (en piégeant les intrants...).
- Des fonctions économiques (image et attractivité touristique liées à un paysage de qualité, production de bois de chauffage...).

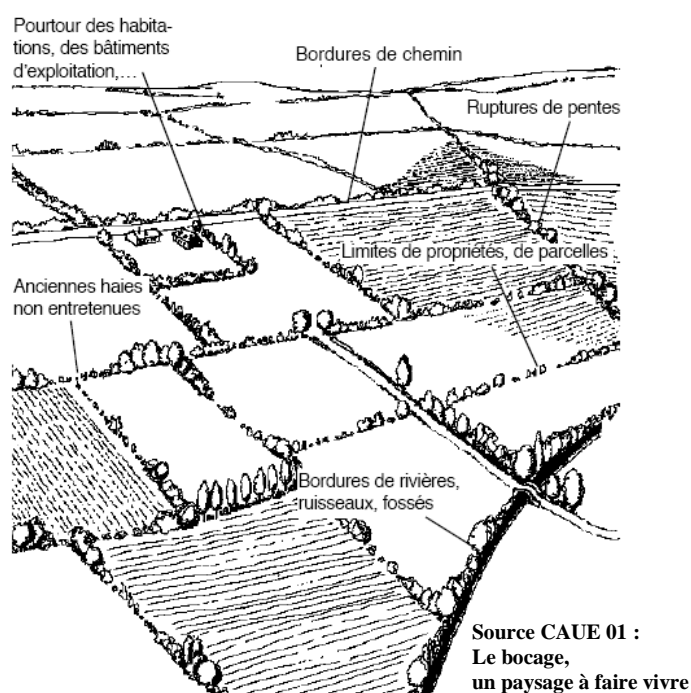
## TPOLOGIE DES HAIES CHAMPETRES A DEVELOPPER DANS LA COMMUNE DE BUELLAS

### 1. La haie champêtre en milieu agricole et naturel

La haie champêtre en milieu agricole et naturel pourra être conduite en port libre ou taillée. Elle devra respecter :

- **Les emplacements de plantation suivants :**

- les bordures de chemin,
- les limites de propriétés ou de parcelles,
- les bordures de ruisseaux,
- les anciennes haies non entretenues,
- les abords des habitations (fermes) et des bâtiments agricoles.



- **La composition étagée suivante :**

- des arbustes petits à moyens, formant le garnissage de la haie (touffette et jeune plant à la plantation),
- des arbres de haut jet (baliveau à la plantation), ponctuant la haie.



- **Une plantation s'effectuant comme suit :**

- sur une ou 2 lignes **espacées de 50 cm à 200 cm ;**
- **sur une emprise minimale à la plantation, et à l'entretien de 50 cm à 200 cm de largeur au sol.** La haie est, bien évidemment, menée à s'élargir en se développant. En conséquence, la haie champêtre

Schéma – BLC 2011

conduite en port libre (végétaux non taillés) arrivée à maturité ne devra pas excéder 5 m de largeur ;

- si la hauteur n'est pas réglementée dans le PLU, le code civil s'applique en la matière

- **Le choix des végétaux suivant :**

Seront interdites toutes espèces exotiques qui présentent un risque de dissémination dans la nature (ailante, laurier cerise, érable de negundo, robinier faux acacia, arbre aux papillons, bambou, spirée du Japon, etc.).

Seront interdites toutes espèces horticoles à caractère ornemental (végétaux à feuillage « travaillé » pourpre, panaché, lacinié...), les conifères (thuya, cyprès....).

Sera interdite l'utilisation mono-spécifique d'une seule espèce végétale. Les haies devront être composées obligatoirement de plusieurs espèces végétales.

Le choix des végétaux portera sur des espèces locales, repérées dans les haies « naturelles », adaptées au sol de l'emplacement de la plantation.

→ Liste indicative de végétaux repérés dans les haies de la commune de Buellas :

- Arbres : frêne, aulne commun, chêne rouvre, saule blanc, merisier, érable sycomore, cormier, chêne pédonculé, noyer, poirier commun....
- Grands arbustes : troène champêtre, noisetier, charme commun, érable champêtre, sureau noir, saule marsault, viorne lantane, néflier, prunellier...
- Petits arbustes : cornouiller sanguin, fusain d'Europe, viorne obier, chèvrefeuille des haies...

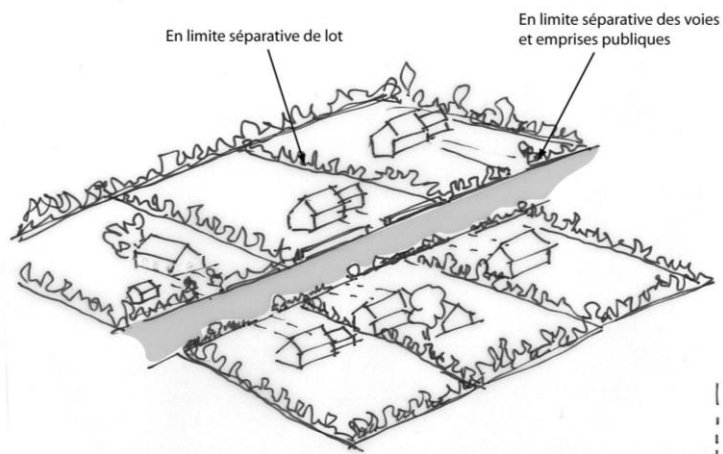
## 2. La clôture végétale en zone urbanisée

En zone urbanisée, la haie pourra être conduite en haie vive ou bien taillée. Elle « habillera » la clôture grillagée d'une hauteur maximale de 150 cm.

La haie respectera les conditions suivantes :

- **Les emplacements de plantation :**

- en limite séparative de lots,
- en limite séparative de voies et emprises publiques.



Arbustes moyens à grands

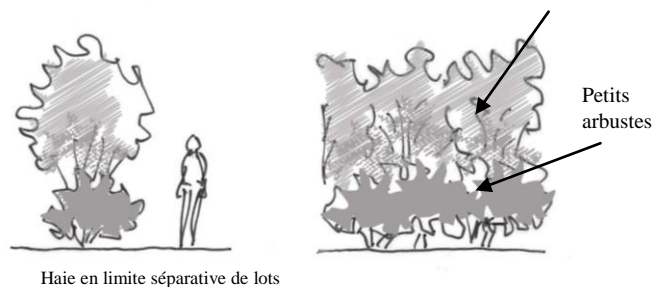
- **La composition :**

- des arbustes petits à moyens (touffette et jeune plant à la plantation).

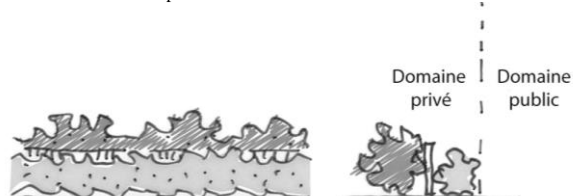
- **La plantation suivante :**

→ En limite séparative de lots :

- sur une ou 2 lignes espacées **de 50 cm à 100 cm** ;
- sur une emprise minimale, **à la plantation, allant de 50 cm à 100 cm** de largeur au sol. La haie vive arrivée à maturité ne devra pas excéder **2 m** de largeur ;
- si la hauteur n'est pas réglementée dans le PLU, le code civil s'applique en la matière



Haie en limite séparative de lots



habillage de la clôture grillagée par une haie en limite séparative des voies et emprises publiques

→ En limite séparative de voies et emprises publiques :

- sur deux lignes implantées de part et d'autre de la clôture grillagée et espacées **de 50 à 100 cm** ;
- sur une emprise minimale, **à la plantation, de 50 cm à 100 cm** de largeur au sol, de part et d'autre de la clôture grillagée ;
- si la hauteur n'est pas réglementée dans le PLU, le code civil s'applique en la matière

- **Le choix des végétaux :**

Seront interdits les conifères (thuya, cyprès....), le bambou, le laurier-cerise.

Sera interdite l'utilisation mono-spécifique d'une seule espèce végétale. Les haies devront être composées obligatoirement de plusieurs espèces végétales.

Le choix des végétaux portera sur des espèces en harmonie avec les espèces spontanées, adaptées au sol de l'emplacement de la plantation.

Les haies pourront être agrémentées d'espèces horticoles ornementales ; cependant, les espèces à feuillage pourpre, panachées seront utilisées avec parcimonie.

→ Liste indicative de végétaux repérés dans les haies de la commune de Buellas :

- Grands arbustes : charme commun, troène champêtre, noisetier, érable champêtre, sureau noir, saule marsault, viorne lantane, néflier, prunellier...
- Petits arbustes : cornouiller sanguin, fusain d'Europe, viorne obier, chèvrefeuille des haies...

→ Liste indicative de quelques végétaux à caractère ornemental pouvant entrés dans la composition des haies en zone urbanisée :

- Arbuste persistant ou semi-persistant : troène, oranger du Mexique, abélia, houx, mahonia, buis, pyracantha...
- Arbuste à feuillage caduque : viorne boule de neige, seringat, aubépine, deutzia, lilas....

#### RAPPEL : ARTICLE 671 DU CODE CIVIL

---

L'article 671 du Code Civil, créé par Loi 1804-03-19 promulguée le 29 mars 1804 stipule :

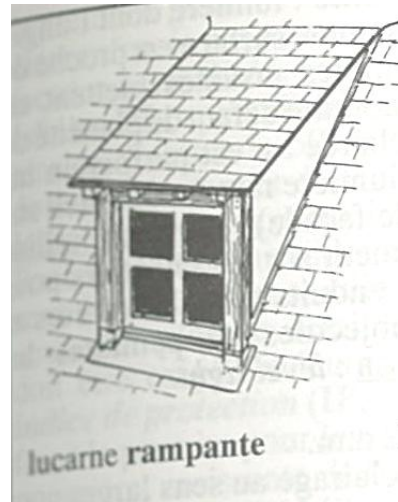
« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. ».

ANNEXE 3 : ILLUSTRATIONS



lucarne à croupe,  
dite **capucine**



lucarne rampante



lucarne **retroussée**, ou à  
demoiselle ; c'est aussi  
le vrai **chien assis**



lucarne à deux pans  
dite **jacobine**,  
ou à chevalet

## ANNEXE 4 : NUANCIER

Ce nuancier est destiné à **orienter les choix de couleurs** pour les façades sur le territoire de la commune de BUELLAS. Il est applicable pour toutes les zones du PLU et concerne aussi bien les constructions neuves, que les rénovations et réhabilitations.

### L'identité du sud de la plaine de Bresse

Rappelons que la commune de Buellas se situe dans le sud de la plaine de Bresse et dans la vallée de la Veyle. Elle se caractérise par un relief peu marqué, et par la présence de marnes de Bresse (marnes, argiles, sables), alluvions dans la vallée (graviers, galets, sables, argiles et marnes) et limons sur les plateaux.

La pierre faisant défaut, les fermes traditionnelles utilisent la technique du pisé mélangeant galets, argile et briques, ou la construction avec ossature bois avec remplissage par un mélange de torchis ou de briques.

### Choix des matériaux et des couleurs

#### 1. La prise en compte de l'environnement

L'observation et la prise en compte des éléments du paysage et des édifices voisins est nécessaire pour un choix cohérent des couleurs et des matériaux.

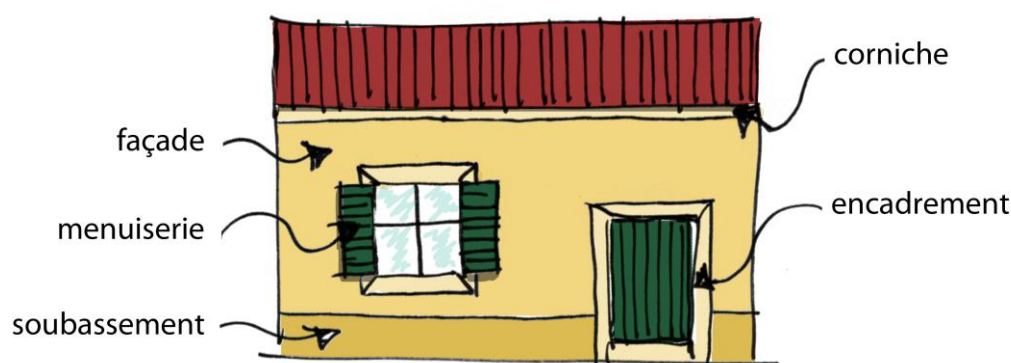
#### 2. La composition globale de la façade

Une chronologie est à respecter dans le choix des couleurs, d'abord celle de la toiture choisie au regard des toitures alentours. On définit ensuite les matériaux et couleurs de la façade et des modénatures\* et enfin les couleurs des menuiseries\* et ferronneries\*.

Le soubassement peut être coloré dans une teinte plus soutenue que le reste de la façade (salissures). L'encadrement, à l'inverse, peut être coloré dans une teinte plus claire.

#### 3. Les associations de couleurs

Les choix de couleurs peuvent se construire sur le principe du contraste, qui utilise des couleurs opposées, ou sur celui du dégradé d'une ou de deux teintes maximum. Dans tous les cas, les associations de couleurs doivent être harmonieuses.



**Exemple d'association de couleurs**

#### 4. La perception de la couleur

La couleur apparaît différemment selon la technique utilisée pour colorer la façade (enduits\* et badigeons\*) et selon le support. En effet, une surface lisse réfléchit plus fortement la lumière, donc a tendance à éclaircir la couleur, alors qu'une surface structurée ou rugueuse a tendance à la foncer.

De même, l'orientation du bâti à la lumière est à prendre en compte. Une même couleur apparaîtra plus claire sur une surface exposée plein sud.

#### **Nuancier façades**

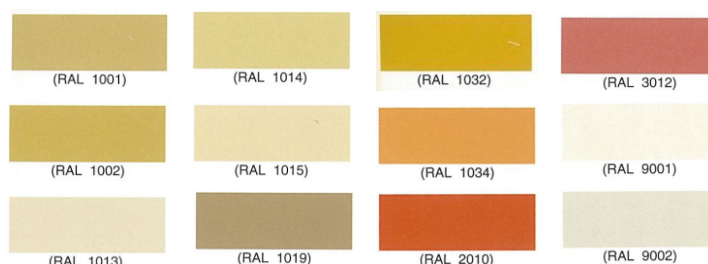
Les échantillons de cette fiche sont produits à titre indicatif. Il faudra impérativement se rapporter aux couleurs du nuancier RAL normalisé.

Cette palette concerne les couleurs des murs (enduits\*, badigeons\*, bardages\*) et de toutes les parties maçonnées. Elle est applicable au bâti du bourg et des hameaux (toutes zones du PLU).

Les références RAL sont les teintes de base autorisées à être utilisées pour les mélanges et dégradés composant les couleurs des façades.

Les couleurs vives et foncées pures (ex. RAL 1032/1034/2010/3012/9001...) ne pourront pas être mises en œuvre telles quelles.

D'une manière générale les tons de blanc, beige, jaune, orange, rouge et ocre rappelant les teintes naturelles de pierres, briques, terre ou pisé sont autorisées. Toutefois, les blancs purs sont interdits.



#### **Lexique nuancier**

**Badigeon** : Mélange à base de chaux naturelle diluée à l'eau (ou lait de chaux) qui sert comme peinture de finition extérieure des maçonneries. Le badigeon peut être coloré avec des terres naturelles. Sa fonction est de protéger l'enduit pour un effet décoratif.

**Bardage** : Revêtement d'un mur extérieur en matériaux de couverture (bois ou tôle) généralement mis en place par fixation mécanique sur ossature bois ou métallique.

**Enduit** (extérieur ou de façade) : Mortier avec lequel on recouvre une paroi de maçonnerie brute, appelée support. Il a plusieurs fonctions, telles que l'uniformisation et la planéité des parois de maçonnerie ou encore la finition esthétique de la façade. L'enduit à base de ciment imperméabilise le mur. A contrario, un enduit à base de chaux assure une perméabilité et garantit les échanges d'air. Il est de fait recommandé pour enduire les bâtiments traditionnels.

**Ferronnerie** : Ouvrage en fer ou autres métaux (grilles, ferrures, balustres et rampes...)

**Menuiserie** : les menuiseries extérieures sont les ouvrages en bois, en aluminium, menuiseries plastiques et industrielles, telles que les portes, les fermetures, les huisseries...

**Modénature** : Ensemble des éléments architecturaux et des proportions qui composent et animent la façade : corniche, encadrements, appui de baie, éléments en relief...