



# Plan Local d'Urbanisme Clérac

RÉVISION ALLÉGÉE N°3  
Création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée

## Règlement écrit

PLU approuvé le 16/02/2012

**PIECE N°3  
DU DOSSIER DE REVISION ALLEGEÉE N°3 DU PLU**



# SOMMAIRE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>2</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>5</b>
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	5
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	13
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....	31
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX .....	41
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UXd .....	49
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>57</b>
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU .....	59
CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU .....	69
CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX .....	73
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>81</b>
CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	83
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>93</b>
CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	95
CHAPITRE 11 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NE .....	105



# TITRE I

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### *DISPOSITIONS GÉNÉRALES*

#### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

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

Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées. Il est établi conformément aux articles L.123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, délimitées sur le document graphique.

Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

##### **1. Les zones urbaines "U"**

Les zones urbaines "U" (article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont 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. Ces zones sont :

- Chapitre I. : Zone UA
- Chapitre II. : Zone UB
- Chapitre III. : Zone UC
- Chapitre IV : Zone UX+ secteur UXa
- Chapitre V : Zone UXd + secteur UXd1

##### **2. Les zones à urbaniser "AU"**

Les zones à urbaniser "AU" (article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Ces zones sont :

- Chapitre VI. : Zone AU+ secteur AU $\ell$
- Chapitre VII. : Zone 1AU
- Chapitre VIII. : Zone AUX

### **3. Les zones agricoles "A"**

Les zones agricoles "A" (article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et forestières. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Ces zones sont :

- Chapitre IX. : Zone A

### **4. Les zones naturelles et forestières à protéger "N"**

Les zones naturelles et forestières à protéger "N" (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Ces zones sont :

- Chapitre X. : Zone N + secteurs Na, Nd, Nh, Ns et NI
- Chapitre XI. : Zone NE

### **5. Il détermine également :**

#### **- Des emplacements réservés :**

Ce sont des terrains que le P.L.U. affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts, ou d'opérations pour réaliser des programmes de logement dans le respect de la mixité sociale, dans le cadre de l'article L. 123-2-b du Code de l'Urbanisme. Les terrains attendant d'être acquis par la collectivité sont rendus inconstructibles, à l'exception des terrains visés par l'application de l'article cité ci-dessus. Pour ces derniers, ils peuvent être immédiatement construits par le propriétaire, quel qu'il soit, s'il respecte le programme de construction de logements établi par la collectivité ou l'organisme ayant reçu compétence en la matière.

Pour les emplacements, le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès l'opposabilité du P.L.U., mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquiescer le terrain.

Les emplacements réservés sont repérés dans le document graphique figurant dans le dossier de P.L.U..

#### **- Des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer :**

Ce sont des terrains auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1, R. 130-2 et R. 130-16 du Code de l'Urbanisme. Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol, il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.

Rappelons que, dans les communes littorales, le PLU doit classer en espaces boisés les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs (article L. 146-6, alinéa 4, du Code de l'Urbanisme).

Les espaces boisés classés sont repérés aux documents graphiques du règlement.

- Des « **éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique** » pour lesquels peuvent être définis, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection (en application des articles L. 123-1-7 et R. 123-11-h du Code de l'Urbanisme).



# TITRE II

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

*Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.*

*Cette zone à caractère central d'habitat caractérise le bourg ancien de Clérac, marquée par la présence de services et d'activités commerciales, où les bâtiments sont construits en majeure partie en continu ou semi-continu.*

*La vocation de cette zone est de conserver, en la renforçant, l'activité centrale, l'habitat et le commerce.*

*Les constructions futures devront s'harmoniser avec la forme urbaine existante et en préserver l'ordonnement et le caractère architectural.*

## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

#### SECTION I

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

#### ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**1.1. Les constructions nouvelles** destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

**1.2. Les terrains de camping**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

**1.3. Les habitations légères de loisirs**, les résidences mobiles de loisirs ainsi que **les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs** et de résidences mobiles de loisirs.

**1.4. Les installations de stockage ou de traitement des déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés a une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

**1.5. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations** qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

**1.6. Les carrières.**

## **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage :**

**2.1. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement**, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers.

**2.2. Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve :**

- a) qu'ils soient liés aux constructions autorisées dans la zone,
- b) qu'ils aient une superficie inférieure à 100 mètres carrés et une hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou une profondeur (dans le cas d'un affouillement) inférieure à deux mètres.
- c) que soient prises les précautions pour éviter de compromettre la stabilité des constructions voisines et l'écoulement des eaux.

**2.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** de toute nature, liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

**2.4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment** ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

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

### **3.1. ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité

pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **3,50 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès aux constructions d'un lotissement devront être regroupés sur une voie interne. Aucun accès direct sur les routes départementales ne sera autorisé pour la desserte des lots.

### **3.2. VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les sorties sur une autre voie qu'une route départementale devront être privilégiées si elles existent.

## **ARTICLE UA 4 - RESEAUX DIVERS**

### **4.1. EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de P.L.U.).

### **4.2. ASSAINISSEMENT**

#### ***a) Eaux usées***

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

L'évacuation directe des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, lorsque celui-ci existe.

### **4.3. RESEAUX DIVERS**



La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain ou, à défaut, en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible pour les sections de rues bâties en continu.

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

**5.1.** Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.

**5.2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas** pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune. Dans cette hypothèse, le terrain, selon la nature de son sol et la filière d'assainissement retenue devra avoir une surface permettant l'implantation d'un système autonome d'assainissement pouvant être par la suite raccordé au réseau collectif selon les indications du Schéma Directeur d'Assainissement.

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

**6.1.** Les constructions principales, au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue. Cette règle s'applique également aux clôtures.

**6.2.** Les annexes isolées des constructions principales peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait.

**6.3. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :**

- a) Lorsque des constructions existent sur la parcelle ou sur les parcelles mitoyennes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus : l'implantation de la nouvelle construction peut alors respecter des marges de recul semblables à celle de l'une ou de l'autre de ces constructions, afin de respecter une continuité de la façade bâtie.
- b) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

**7.1.** Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative.

Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

**7.2.** Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- a) Pour les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).

**b)** Pour l'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

**c)** Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. CONDITIONS DE MESURE**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir ou du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

### **10.2. NORMES DE HAUTEUR**

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **3 niveaux** (rez-de-chaussée + 2 étages) et **9,50 mètres**, mesurée à l'égout du toit.

### **10.3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS**

- a)** Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b)** Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- c)** Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.
- d)** Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Principe général**

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de

prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 R. 111-21 du code de l'urbanisme).

## **11.2. Dispositions pour les constructions**

### ***a) Dispositions générales***

1 Les constructions devront présenter une simplicité de forme et une unité des matériaux et seront soigneusement implantées selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour.

2 Les extensions devront respecter la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faîtage, pente des toitures, alignement des façades, continuité des matériaux de finition).

3. Sur les murs, en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

4. Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes, ...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci, dans le respect de l'alinéa 3 ci-dessus.

5. Les climatiseurs ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture.

6. Les citernes à gaz ou à mazout ne doivent pas être visibles du domaine public.

### ***b) Dispositions applicables aux constructions existantes***

1. **Le respect de l'architecture locale** doit être privilégié, lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien qui doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

2. **Ce respect s'applique également aux extensions des constructions existantes** qui observeront les mêmes modalités de traitement que celles appliquées aux constructions existantes, telles que décrites dans les alinéas suivants.

#### **3. Traitement et rénovation des façades :**

- Ils doivent respecter strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture).
- Les constructions en moellons enduits doivent conserver leur aspect. Sur les constructions en pierres ou pans de bois, l'enduit sera positionné au nu des pierres d'encadrement des baies ou des chaînes d'angles ou de la structure bois, sans surépaisseur. Il sera réalisés en mortier de teinte claire au plus près de la teinte d'origine.
- L'ensemble des détails de modénatures existants doit être conservé.

#### **4. Traitement et rénovation des ouvertures :**

- Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions des ouvertures existantes.
- Aucune modification des dimensions des ouvertures existantes n'est autorisée sur les façades.
- De tons clairs, les menuiseries comportent deux ouvrants à la française avec carreaux charentais.

#### **5. Traitement et rénovation des toitures :**

- La rénovation ou l'extension des toitures doit être réalisée dans le respect de la couverture

existante, pour la nature des matériaux que pour le débord de toit.

- Les pentes seront conservées et seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture.
- Les toitures-terrasses sont autorisées si elles permettent d'intégrer l'extension à l'existant.
- Les châssis seront intégrés au toit.

6. L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale ne compromettant pas l'identité du bâtiment.

7. Les vérandas sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion architecturale et que la structure soit dans la même teinte que les menuiseries du bâtiment auquel elles s'adossent.

**8. Les éléments des ensembles bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme** et portés sur les plans de zonage sont à protéger et à mettre en valeur. Les restaurations, agrandissements ou surélévations de ce bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures...

#### ***b) Dispositions applicables aux constructions nouvelles***

1. Les constructions nouvelles (et leurs extensions éventuelles) s'inspireront des caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale tout en permettant l'expression d'une architecture contemporaine. Elles respecteront les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de façade, ordonnancement des ouvertures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

2. Les façades adopteront des teintes proches de la pierre et des enduits locaux traditionnels (nuances allant du gris ocré au jaune sable).

3. Les toitures seront en tuiles creuses de type canal ou romane, d'aspect terre cuite et de tons mélangés. La couverture sera généralement à deux versants avec une pente comprise entre 28 et 30 %. Des exceptions sont toutefois acceptées pour raisons architecturales, tant pour la pente (toitures-terrasses) que pour les matériaux (par exemple : toitures zinc ou bac acier).

4. L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

5. Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et que la structure soit dans la même teinte que les menuiseries du bâtiment auquel elles s'adossent.

#### **11.2. Dispositions applicables aux clôtures**

1. La hauteur des clôtures sur domaine public ou en limite séparative n'excèdera pas deux mètres, mesurée à partir du sol naturel. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

2. La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- Soit de végétaux, doublés ou non d'un grillage.
- Soit de murs à l'ancienne en moellons.
- Soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles, d'un chapeau de pierres ou à tête arrondie.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'une grille ou de lisses d'une hauteur maximale de 1,20 mètres.

3. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1.** Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

**12.2.** Le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

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

**13.1.** L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

**13.2.** Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

**13.3.** Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

### **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.



#### **EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :**

*Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.*

*Cette zone caractérise le secteur bâti des villages et des hameaux. Elle présente le plus souvent les caractéristiques d'un habitat ancien. L'implantation des bâtiments présente des densités variables : en partie à l'alignement ou en retrait, en ordre continu ou semi-continu.*

*L'objectif est de préserver et de valoriser un bâti à caractère rural tout en assurant un développement maîtrisé de ces secteurs.*

*Les constructions futures devront s'harmoniser avec la forme urbaine existante et en préserver l'ordonnancement et le caractère architectural.*

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

#### SECTION I

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

##### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

**1.1. Les constructions nouvelles** destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

**1.2. Les terrains de camping**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

**1.3.** Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ainsi que **les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs** et de résidences mobiles de loisirs.

**1.4. Les installations de stockage ou de traitement des déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés a une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

**1.5. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations** qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

**1.6.** Les carrières.

##### ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage :

**2.1. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement**, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers.

**2.2. Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve :**

a) qu'ils soient liés aux constructions autorisées dans la zone,

b) qu'ils aient une superficie inférieure à 100 mètres carrés et une hauteur (dans le cas d'un

exhaussement), ou une profondeur (dans le cas d'un affouillement) inférieure à deux mètres.

- c) que soient prises les précautions pour éviter de compromettre la stabilité des constructions voisines et l'écoulement des eaux.

**2.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** de toute nature, liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

**2.4 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment** ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

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

##### **3.1. ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **3,50 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès aux constructions d'un lotissement devront être regroupés sur une voie interne. Aucun accès direct sur les routes départementales ne sera autorisé pour la desserte des lots.

##### **3.2. VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les sorties sur une autre voie qu'une route départementale devront être privilégiées si elles existent.

## ARTICLE UB 4 - RESEAUX DIVERS

### 4.1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de P.L.U.).

### 4.2. ASSAINISSEMENT

#### *a) Eaux usées*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

L'évacuation directe des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

#### *b) Eaux pluviales*

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, lorsque celui-ci existe.

### 4.3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain ou, à défaut, en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible pour les sections de rues bâties en continu.

## ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

**5.1.** Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.

**5.2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas** pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune. Dans cette hypothèse, le terrain, selon la nature de son sol et la filière d'assainissement retenue devra avoir une surface permettant l'implantation d'un système autonome d'assainissement pouvant être par la suite raccordé au réseau collectif selon les indications du Schéma Directeur d'Assainissement.



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

6.1. Toute construction doit s'implanter en respectant :

- a) Un recul minimum de **35 mètres** par rapport à l'axe de la RD 910 bis.
- b) Un recul minimum de **15 mètres** par rapport à l'axe des autres routes départementales.
- c) un recul compris entre **0 mètres** et **30 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté (ou à la limite séparant la propriété de la voie) des autres voies et emprises publiques et des autres voies privées ouvertes à la circulation automobile.

6.2. Les annexes isolées des constructions principales peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait.

6.3. Les clôtures doivent s'implanter à l'alignement.

6.4. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- a) Lorsque des constructions existent sur la parcelle ou sur les parcelles mitoyennes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus : l'implantation de la nouvelle construction peut alors respecter des marges de recul semblables à celle de l'une ou de l'autre de ces constructions, afin de respecter une continuité de la façade bâtie.
- b) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

7.1. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**. Aucune construction ne sera autorisée à moins de **20 m** des berges d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau.

7.2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- a) Pour les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- b) Pour l'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à **3 mètres**, sauf en ce qui concerne les constructions de piscines pour lesquelles aucune distance n'est imposée.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. CONDITIONS DE MESURE**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir ou du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

### **10.2. NORMES DE HAUTEUR**

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **2 niveaux** (rez-de-chaussée + 1 étage) et **6,50 mètres**, mesurée à l'égout du toit.

### **10.3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS**

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.). Lorsque le faitage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.
- c) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Principe général**

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 R. 111-21 du code de l'urbanisme).

### **11.2. Dispositions pour les constructions**

#### ***a) Dispositions générales***

1 Les constructions devront présenter une simplicité de forme et une unité des matériaux et seront soigneusement implantées selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour.

2 Les extensions devront respecter la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faitage, pente des

toitures, alignement des façades, continuité des matériaux de finition).

3. Sur les murs, en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

4. Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes, ...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci, dans le respect de l'alinéa 3 ci-dessus.

5. Les climatiseurs ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture.

6. Les citernes à gaz ou à mazout ne doivent pas être visibles du domaine public.

#### ***b) Dispositions applicables aux constructions existantes***

1. **Le respect de l'architecture locale** doit être privilégié, lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien qui doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

2. **Ce respect s'applique également aux extensions des constructions existantes** qui observeront les mêmes modalités de traitement que celles appliquées aux constructions existantes, telles que décrites dans les alinéas suivants.

#### **3. Traitement et rénovation des façades :**

- Ils doivent respecter strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture).
- Les constructions en moellons enduits doivent conserver leur aspect. Sur les constructions en pierres ou pans de bois, l'enduit sera positionné au nu des pierres d'encadrement des baies ou des chaînes d'angles ou de la structure bois, sans surépaisseur. Il sera réalisés en mortier de teinte claire au plus près de la teinte d'origine.
- L'ensemble des détails de modénatures existants doit être conservé.

#### **4. Traitement et rénovation des ouvertures :**

- Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions des ouvertures existantes.
- Aucune modification des dimensions des ouvertures existantes n'est autorisée sur les façades.
- De tons clairs, les menuiseries comportent deux ouvrants à la française avec carreaux charentais.

#### **5. Traitement et rénovation des toitures :**

- La rénovation ou l'extension des toitures doit être réalisée dans le respect de la couverture existante, pour la nature des matériaux que pour le débord de toit.
- Les pentes seront conservées et seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture.
- Les toitures-terrasses sont autorisées si elles permettent d'intégrer l'extension à l'existant.
- Les châssis seront intégrés au toit.

6. L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale ne compromettant pas l'identité du bâtiment.

7. Les vérandas sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion architecturale et que la structure soit dans la même teinte que les menuiseries du bâtiment auquel elles s'adosent.

**8. Les éléments des ensembles bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme** et portés sur les plans de zonage sont à protéger et à mettre en valeur. Les restaurations, agrandissements ou surélévations de ce bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures...

#### ***b) Dispositions applicables aux constructions nouvelles***

1. Les constructions nouvelles (et leurs extensions éventuelles) s'inspireront des caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale tout en permettant l'expression d'une architecture contemporaine. Elles respecteront les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de façade, ordonnancement des ouvertures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

2. Les façades adopteront des teintes proches de la pierre et des enduits locaux traditionnels (nuances allant du gris ocré au jaune sable).

3. Les toitures seront en tuiles creuses de type canal ou romane, d'aspect terre cuite et de tons mélangés. La couverture sera généralement à deux versants avec une pente comprise entre 28 et 30 %. Des exceptions sont toutefois acceptées pour raisons architecturales, tant pour la pente (toitures-terrasses) que pour les matériaux (par exemple : toitures zinc ou bac acier).

4. L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

5. Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et que la structure soit dans la même teinte que les menuiseries du bâtiment auquel elles s'adosent.

#### **11.2. Dispositions applicables aux clôtures**

1. La hauteur des clôtures sur domaine public ou en limite séparative n'excèdera pas deux mètres, mesurée à partir du sol naturel. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

2. La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- Soit de végétaux, doublés ou non d'un grillage.
- Soit de murs à l'ancienne en moellons.
- Soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles, d'un chapeau de pierres ou à tête arrondie.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'une grille ou de lisses d'une hauteur maximale de 1,20 mètres.

3. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **12.1. Règle**

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## 12.2. Normes

### *a) Nombre de places de stationnement automobile*

Il doit être aménagé au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation : deux places** de stationnement par tranche de **80 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette**.
- **Pour toute autre construction : une place** de stationnement par tranche de **80 m<sup>2</sup> de SHON**.

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure pour 0,5 et au-dessus.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ayant pour effet d'accroître la Surface Hors Œuvre Nette sans changement de destination, les normes ci-dessus ne sont exigées que pour la Surface Hors Œuvre Nette nouvellement créée.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, le calcul du nombre de places de stationnement à aménager est établi sur la totalité de Surface Hors Œuvre Nette créée selon la nouvelle destination de la construction.

### *b) Dimensions minimales des places de stationnement automobile*

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements. Le plan de masse fera figurer et cotera le ou les emplacements nécessaires. Prise en compte des règles spécifiques s'appliquant aux logements sociaux

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles L. 123-11-3 et R. 111-6 du Code de l'Urbanisme.

### *c) Prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés*

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

## 12.3. Mode de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même, soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement dans son environnement immédiat, conformément aux dispositions de l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

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

**13.1.** L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

**13.2.** Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

**13.3.** Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

### **SECTION III**

## **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

**14.1.** Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est limité à **0,50**.

**14.2.** Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif



#### EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

*Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.*

*Cette zone couvre les quartiers pavillonnaires récents qui se sont développés principalement à l'Ouest du bourg.*

*La densité est relativement homogène et les bâtiments sont construits en majeure partie en ordre discontinu.*

## **CHAPITRE 3**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

#### **SECTION I**

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

#### **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UC 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**1.1. Les constructions nouvelles** destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

**1.2. Les terrains de camping**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

**1.3.** Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ainsi que **les parcs**

**résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs** et de résidences mobiles de loisirs.

**1.4. Les installations de stockage ou de traitement des déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

**1.5. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations** qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

**1.6. Les carrières.**

## **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage :**

**2.1. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement**, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers.

**2.2. Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve :**

- a) qu'ils soient liés aux constructions autorisées dans la zone,
- b) qu'ils aient une superficie inférieure à 100 mètres carrés et une hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou une profondeur (dans le cas d'un affouillement) inférieure à deux mètres.
- c) que soient prises les précautions pour éviter de compromettre la stabilité des constructions voisines et l'écoulement des eaux.

**2.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** de toute nature, liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

**2.4 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment** ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

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

**3.1. ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **3,50 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès aux constructions d'un lotissement devront être regroupés sur une voie interne. Aucun accès direct sur les routes départementales ne sera autorisé pour la desserte des lots.

### **3.2. VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les sorties sur une autre voie qu'une route départementale devront être privilégiées si elles existent.

## **ARTICLE UC 4 - RESEAUX DIVERS**

### **4.1. EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de P.L.U.).

### **4.2. ASSAINISSEMENT**

#### ***a) Eaux usées***

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

L'évacuation directe des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux



visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, lorsque celui-ci existe.

#### **4.3. RESEAUX DIVERS**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain ou, à défaut, en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible pour les sections de rues bâties en continu.

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

**5.1.** Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.

**5.2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas** pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune. Dans cette hypothèse, le terrain, selon la nature de son sol et la filière d'assainissement retenue devra avoir une surface permettant l'implantation d'un système autonome d'assainissement pouvant être par la suite raccordé au réseau collectif selon les indications du Schéma Directeur d'Assainissement.

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

**6.1.** Toute construction doit s'implanter en respectant un recul au moins égal à **5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté (ou à la limite séparant la propriété de la voie) des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation automobile.

**6.2.** Les clôtures doivent s'implanter à l'alignement.

**6.3. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :**

- a)** Lorsque des constructions existent sur la parcelle ou sur les parcelles mitoyennes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus : l'implantation de la nouvelle construction peut alors respecter des marges de recul semblables à celle de l'une ou de l'autre de ces constructions, afin de respecter une continuité de la façade bâtie.
- b)** Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- c)** Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

**7.1.** Si le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

**7.2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :**

a) Pour les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines). Pour l'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## **ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à **3 mètres**, sauf en ce qui concerne les constructions de piscines pour lesquelles aucune distance n'est imposée.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. CONDITIONS DE MESURE**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir ou du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

### **10.2. NORMES DE HAUTEUR**

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **2 niveaux** (rez-de-chaussée + 1 étage) et **6,50 mètres**, mesurée à l'égout du toit.

### **10.3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS**

a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).

c) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.

d) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus.

## ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. Principe général

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 R. 111-21 du code de l'urbanisme).

### 11.2. Dispositions pour les constructions

#### *a) Dispositions générales*

1 Les constructions devront présenter une simplicité de forme et une unité des matériaux et seront soigneusement implantées selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour.

2 Les extensions devront respecter la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faîtage, pente des toitures, alignement des façades, continuité des matériaux de finition).

3. Sur les murs, en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

4. Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes, ...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci, dans le respect de l'alinéa 3 ci-dessus.

5. Les climatiseurs ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture.

6. Les citernes à gaz ou à mazout ne doivent pas être visibles du domaine public.

#### *b) Dispositions applicables aux constructions existantes*

1. **Le respect de l'architecture locale** doit être privilégié, lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien qui doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

2. **Ce respect s'applique également aux extensions des constructions existantes** qui observeront les mêmes modalités de traitement que celles appliquées aux constructions existantes, telles que décrites dans les alinéas suivants.

#### **3. Traitement et rénovation des façades :**

- Ils doivent respecter strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture).

- Les constructions en moellons enduits doivent conserver leur aspect. Sur les constructions en pierres ou pans de bois, l'enduit sera positionné au nu des pierres d'encadrement des baies ou des chaînes d'angles ou de la structure bois, sans surépaisseur. Il sera réalisés en mortier de teinte claire au plus près de la teinte d'origine.

- L'ensemble des détails de modénatures existants doit être conservé.

#### **4. Traitement et rénovation des ouvertures :**

- Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions des ouvertures existantes.

- Aucune modification des dimensions des ouvertures existantes n'est autorisée sur les façades.

- De tons clairs, les menuiseries comportent deux ouvrants à la française avec carreaux charentais.

#### **5. Traitement et rénovation des toitures :**

- La rénovation ou l'extension des toitures doit être réalisée dans le respect de la couverture existante, pour la nature des matériaux que pour le débord de toit.
- Les pentes seront conservées et seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture.
- Les toitures-terrasses sont autorisées si elles permettent d'intégrer l'extension à l'existant.
- Les châssis seront intégrés au toit.

6. L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale ne compromettant pas l'identité du bâtiment.

7. Les vérandas sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion architecturale et que la structure soit dans la même teinte que les menuiseries du bâtiment auquel elles s'adossent.

#### ***b) Dispositions applicables aux constructions nouvelles***

1. Les constructions nouvelles (et leurs extensions éventuelles) s'inspireront des caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale tout en permettant l'expression d'une architecture contemporaine. Elles respecteront les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de façade, ordonnancement des ouvertures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

2. Les façades adopteront des teintes proches de la pierre et des enduits locaux traditionnels (nuances allant du gris ocré au jaune sable).

3. Les toitures seront en tuiles creuses de type canal ou romane, d'aspect terre cuite et de tons mélangés. La couverture sera généralement à deux versants avec une pente comprise entre 28 et 30 %. Des exceptions sont toutefois acceptées pour raisons architecturales, tant pour la pente (toitures-terrasses) que pour les matériaux (par exemple : toitures zinc ou bac acier).

4. L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

5. Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et que la structure soit dans la même teinte que les menuiseries du bâtiment auquel elles s'adossent.

#### **11.2. Dispositions applicables aux clôtures**

1. La hauteur des clôtures sur domaine public ou en limite séparative n'excèdera pas deux mètres, mesurée à partir du sol naturel. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

2. La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- Soit de végétaux, doublés ou non d'un grillage.
- Soit de murs à l'ancienne en moellons.
- Soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles, d'un chapeau de pierres ou à tête arrondie.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'une grille ou de lisses d'une hauteur maximale de 1,20 mètres.

3. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.

## **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **12.1. Règle**

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### **12.2. Normes**

#### ***a) Nombre de places de stationnement automobile***

Il doit être aménagé au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation : deux places** de stationnement par tranche de **80 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette**.
- **Pour toute autre construction : une place** de stationnement par tranche de **80 m<sup>2</sup> de SHON**.

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure pour 0,5 et au-dessus.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ayant pour effet d'accroître la Surface Hors Œuvre Nette sans changement de destination, les normes ci-dessus ne sont exigées que pour la Surface Hors Œuvre Nette nouvellement créée.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, le calcul du nombre de places de stationnement à aménager est établi sur la totalité de Surface Hors Œuvre Nette créée selon la nouvelle destination de la construction.

#### ***b) Dimensions minimales des places de stationnement automobile***

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements. Le plan de masse fera figurer et cotera le ou les emplacements nécessaires.

#### ***c) Prise en compte des règles spécifiques s'appliquant aux logements sociaux***

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles L. 123-11-3 et R. 111-6 du Code de l'Urbanisme.

#### ***d) Prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés***

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places

### **12.3. Mode de réalisation**

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même, soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement dans son environnement immédiat, conformément aux dispositions de l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

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

**13.1.** L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

**13.2.** Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

**13.3.** Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

### **SECTION III**

## **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

**14.1.** Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est limité à **0,40**.

**14.2.** Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :**

*Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.*

*La vocation de cette zone est l'accueil spécifique d'activités artisanales et industrielles, ainsi qu'à leurs services annexes et aux entrepôts.*

*La zone UX proprement dite couvre les emprises de l'usine AGS et a vocation de conforter le fonctionnement de cette activité majeure pour la vie locale.*

*Un **secteur UXa**, mitoyen d'AGS et implanté le long de la RD 158, a plus particulièrement pour vocation d'accueillir des entreprises concernées par la construction de la LGV Sud Europe Atlantique qui ne trouveraient pas place sur la "base travaux" prévue sur la commune par RFF. Il s'agirait d'implantations temporaires, l'usage devant en revenir à terme à l'usine AG*

## **CHAPITRE 4**

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

### **SECTION I**

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

## **ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UX 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**1.1. Les constructions nouvelles** destinées à l'exploitation agricole ou forestière et à l'habitation en dehors, pour cette dernière destination, des conditions précisées à l'alinéa 2.1..

**1.2. Le changement de destination des constructions existantes** destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt, en vue d'un usage destiné à l'habitation en dehors des conditions précisées à l'alinéa 2.1..

**1.3. Les terrains de camping**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

**1.4. Les habitations légères de loisirs**, les résidences mobiles de loisirs ainsi que **les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs** et de résidences mobiles de loisirs.

**1.5. Les installations de stockage ou de traitement des déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

## **ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**2.1.** Les logements destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt.

**2.2.** La création, l'extension ou la transformation d'Installation Classée pour La Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive européenne dite "SEVESO", sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux activités industrielles et artisanales.

**2.3.** Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve :

- a) Qu'ils soient liés aux constructions autorisées dans la zone,
- b) Qu'ils aient une superficie inférieure à 100 mètres carrés et une hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou une profondeur (dans le cas d'un affouillement) inférieure à deux mètres.
- c) que soient prises les précautions pour éviter de compromettre la stabilité des constructions voisines et l'écoulement des eaux.

**2.4.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature, liés à la voirie, au stationnement, à la voirie, aux réseaux divers (notamment: réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

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

##### **3.1. ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **5 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès directs sur la **RD 158** sont interdits.

Les accès aux constructions d'un lotissement devront être regroupés sur une voie interne. Aucun accès direct sur les routes départementales ne sera autorisé pour la desserte des lots.

##### **3.2. VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les sorties sur une autre voie qu'une route départementale devront être privilégiées si elles existent.

#### **ARTICLE UX 4 - RESEAUX DIVERS**

##### **4.1. EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de P.L.U.).

##### **4.2. ASSAINISSEMENT**

###### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations



souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

L'évacuation directe des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, lorsque celui-ci existe.

#### **4.3. RESEAUX DIVERS**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain ou, à défaut, en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible pour les sections de rues bâties en continu.

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

**5.1.** Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.

**5.2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas** pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune. Dans cette hypothèse, le terrain, selon la nature de son sol et la filière d'assainissement retenue devra avoir une surface permettant l'implantation d'un système autonome d'assainissement pouvant être par la suite raccordé au réseau collectif selon les indications du Schéma Directeur d'Assainissement.

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

**6.1. Toute construction doit s'implanter en respectant :**

**a) Dans le secteur UXa :** un recul au moins égal à **20 mètres** par rapport à l'axe de la RD 158.

**b) Dans le reste de la zone :** un recul au moins égal à **10 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté (ou à la limite séparant la propriété de la voie) des voies et emprises publiques et des autres voies privées ouvertes à la circulation automobile.

**6.2.** Les clôtures doivent s'implanter à l'alignement.

**6.3. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :**

**a)** Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.

- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

7.1. Les constructions principales doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à **5 mètres**.

7.2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## **ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à **4 mètres**, sauf en ce qui concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

### **9.1. Définition**

L'emprise au sol d'une construction correspond à la superficie hors œuvre brute au sol qu'occupe la base de cette construction.

Son calcul résulte de l'addition de l'emprise au sol de tous les éléments bâtis figurant sur la parcelle (constructions principales, constructions annexes) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol :

- a) Débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre.
- b) Sous-sol des constructions.

### **9.2. Calcul de l'emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **60 %** de la superficie du terrain.

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

### **10.1. CONDITIONS DE MESURE**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir ou du sol naturel avant les travaux

d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

## 10.2. NORMES DE HAUTEUR

a) Dans la **zone UX** proprement dite, la hauteur des constructions à édifier **n'est pas réglementée**.

b) Dans le **secteur UXa**, la hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **10 mètres**, mesurée à l'égout du toit.

## 10.3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).

c) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus.

## ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. Principe général

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 R. 111-21 du code de l'urbanisme*).

### 11.2. Généralités

1. Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

2. Les projets de constructions neuves ou d'aménagement de constructions existantes devront viser à la qualité architecturale.

### 11.3. Façades

1. Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

2. Les couleurs des revêtements des façades vives ou agressives sont interdites. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque, dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.

3. Les façades tout verre sont autorisées, sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.

#### 11.4. Toitures

1. La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes :

- La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes.
- Tous les matériaux de couverture sont autorisés, en accord avec les choix architecturaux et techniques du bâtiment. Les teintes vives ne sont pas autorisées.

#### 11.5. Dispositions pour les clôtures

Les clôtures sur voies et emprises publiques et en limites séparatives seront constituées de treillages métalliques doublés de haies vives (essences locales), ou bien de claires-voies. La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

### ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2. Le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

### ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

13.2. Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

13.3. Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

## **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

□ □ □

#### EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

*Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.*

*La vocation de cette zone est l'accueil des installations classées pour la protection de l'environnement relatives au stockage, au traitement et à la valorisation des déchets.*

*La zone UXd comporte en outre un **secteur UXd1** correspondant spécifiquement, et lui seul, à la zone de stockage des déchets. Le stockage étant interdit sur le reste de la zone.*

## **CHAPITRE 5**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UXd**

#### **SECTION I**

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

##### **ARTICLE UXD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**1.1. Dans la zone UXd, proprement dite,** les occupations et utilisations du sol visées à l'article UXd 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, au commerce et à l'exploitation agricole ou forestière.
- b) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- c) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- d) Le stockage longue durée des déchets.
- e) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas compatibles avec les utilisations du sol et les constructions admises dans la zone.

**1.2. Dans le secteur UXd1,** les occupations et utilisations du sol visées à l'article UXd 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées et toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception du stockage longue durée des déchets et des installations qui y sont directement liées.

##### **ARTICLE UXD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**2.1. Dans la zone UXd, proprement dite :**

- a) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient directement liées au traitement et à la valorisation des déchets, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, et à l'exclusion du stockage lui-même uniquement autorisé en zone UXd1.
- b) Les constructions à conditions qu'elles soient directement liées au fonctionnement de l'Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux et aux installations de traitement et valorisation des déchets (gardiennage, administration, locaux techniques, stockage, etc...).

- c) Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions (gardiennage, administration, locaux techniques, stockage, etc...) visées à l'alinéa précédent et ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels environnants.

## **2.2. Dans le secteur UXd1 :**

- Le stockage longue durée des déchets et des installations qui y sont directement liées, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol nécessaires au stockage des déchets, à condition que les aménagements ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels environnants.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

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

##### **3.1. ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **5 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

##### **3.2. VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

#### **ARTICLE UXD 4 - RESEAUX DIVERS**

##### **4.1. EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de P.L.U.).

## 4.2. ASSAINISSEMENT

### a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

L'évacuation directe des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

### b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, lorsque celui-ci existe.

## 4.3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain ou, à défaut, en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible pour les sections de rues bâties en continu.

## ARTICLE UXD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

**5.1.** Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.

**5.2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas** pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune. Dans cette hypothèse, le terrain, selon la nature de son sol et la filière d'assainissement retenue devra avoir une surface permettant l'implantation d'un système autonome d'assainissement pouvant être par la suite raccordé au réseau collectif selon les indications du Schéma Directeur d'Assainissement.

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

**6.1.** Toute construction doit s'implanter en respectant un recul au moins égal à **30 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté (ou à la limite séparant la propriété de la voie) des autres voies et emprises publiques et des autres voies privées ouvertes à la circulation automobile.

**6.2.** Les clôtures sur voies et emprises publiques seront implantée avec **un recul minimum de**

15 mètres par rapport à celles-ci.

### 6.3. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- a) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

7.1. Les constructions principales doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à **10 mètres**.

7.2. Aucune construction ne sera autorisée à moins de **20 m** des berges d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau.

7.3. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées

## ARTICLE UXD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à **4 mètres**, sauf en ce qui concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## ARTICLE UXD 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UXD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir ou du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

### 10.2. NORMES DE HAUTEUR

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **14 mètres**, mesurée à l'égout du toit.

### 10.3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,



liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

**b)** Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).

**c)** Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus.

## **ARTICLE UXD 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Principe général**

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 R. 111-21 du code de l'urbanisme*).

### **11.2. Généralités**

1. Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

2. Les projets de constructions neuves ou d'aménagement de constructions existantes devront viser à la qualité architecturale.

### **11.3. Façades**

1. Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

2. Les couleurs des revêtements des façades vives ou agressives sont interdites. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque, dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.

3. Les façades tout verre sont autorisées, sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.

### **11.4. Toitures**

1. La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes :

- La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes.

- Tous les matériaux de couverture sont autorisés, en accord avec les choix architecturaux et techniques du bâtiment. Les teintes vives ne sont pas autorisées.

### **11.5. Dispositions pour les clôtures**

1. Les clôtures sur voies et emprises publiques et en limites séparatives seront constituées de treillages métalliques doublés de haies vives (essences locales), ou bien de claires-voies. La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

2. Les clôtures sur voies et emprises publiques seront implantée avec **un recul minimum de**

15 mètres par rapport à celles-ci.

## **ARTICLE UXD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1.** Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

**12.2.** Le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

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

**13.1.** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**13.2.** En bordure des voies et emprises publiques, l'espace laissé libre entre la limite de propriété et la clôture devra être traitée en bande boisée dense avec des essences locales, de type feuillus.

### **SECTION III**

## **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE UXD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.



# TITRE III

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

### EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

*Il s'agit des zones à caractère naturel de la commune, destinées à être ouvertes à l'urbanisation.*

*Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, une urbanisation immédiate y est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.*

*Cette zone a pour vocation principale l'accueil des logements, tout en autorisant en certains cas les hébergements hôteliers, commerces, bureaux, services, équipements et ouvrages publics.*

*Elle concerne trois sites d'urbanisation programmée à proximité du bourg destinés à renforcer celui-ci.*

*Elle comprend également **un secteur spécifique AU** destiné spécifiquement aux équipements publics de sport et de loisirs correspondant aux emprises communales au lieu-dit "La Rente", incluant les terrains de sports existants et destinés notamment à accueillir une salle de sports.*

## CHAPITRE 6

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

#### SECTION I

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

#### ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article AU 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1. **Les constructions à usage d'habitation isolées**, dissociées ou indépendantes de toute opération d'aménagement groupé.
- 1.2. **Les constructions nouvelles et les extensions** destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.
- 1.3. **Les terrains de camping**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- 1.4. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ainsi que **les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs** et de résidences mobiles de loisirs.

**1.5. Les installations de stockage ou de traitement des déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

**1.6. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations** qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1.7. Les carrières.

## **ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par le document d'orientations d'aménagement :**

**2.1.** Les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations), à condition :

- a) Qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par le document d'orientations d'aménagement.
- b) Et qu'elles portent sur une superficie minimale de 0,5 hectare. Toutefois, si à la fin des opérations subsistait sur la zone un reliquat de terrains d'une superficie inférieure à 0,5 hectare, celui-ci pourra être construit selon les mêmes dispositions.
- c) Et qu'elles ne compromettent pas ou rendent plus onéreuse l'urbanisation du reste de la zone,
- d) Et qu'elles soient immédiatement raccordées à tous les réseaux communaux existants.

**2.2. À l'intérieur des opérations autorisées** à l'alinéa 2.1. ci-dessus, et sous réserve de respecter les conditions édictées dans ce même alinéa, ne sont admis que :

- a) Les constructions destinées à l'habitation, aux bureaux, au commerce, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

**2.3. Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve :**

- a) Qu'ils soient liés aux constructions autorisées dans la zone,
- b) Qu'ils aient une superficie inférieure à 100 mètres carrés et une hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou une profondeur (dans le cas d'un affouillement) inférieure à deux mètres.
- c) Que soient prises les précautions pour éviter de compromettre l'écoulement des eaux.

**2.4.** Dans le **secteur AUI**, ne sont autorisées que les constructions et installations à usage d'équipements publics de sport et de loisirs.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

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

##### **3.1. ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **3,50 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès aux constructions d'un lotissement devront être regroupés sur une voie interne. Aucun accès direct sur les routes départementales ne sera autorisé pour la desserte des lots.

##### **3.2. VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies nouvelles seront soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone conformément au document d'orientations d'aménagement. Elles respecteront les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur de chaussée de **5 mètres** minimum pour les voies principales.
- Largeur de chaussée de **3 mètres** minimum pour les voies secondaires.

Les voies en impasse sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 60 mètres de longueur. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les sorties sur une autre voie qu'une route départementale devront être privilégiées si elles existent.

#### **ARTICLE AU 4 - RESEAUX DIVERS**

##### **4.1. EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de P.L.U.).

## 4.2. ASSAINISSEMENT

### a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

L'évacuation directe des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

### b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, lorsque celui-ci existe.

## 4.3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain ou, à défaut, en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible pour les sections de rues bâties en continu.

## ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1. Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.

5.2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune. Dans cette hypothèse, le terrain, selon la nature de son sol et la filière d'assainissement retenue devra avoir une surface permettant l'implantation d'un système autonome d'assainissement pouvant être par la suite raccordé au réseau collectif selon les indications du Schéma Directeur d'Assainissement.

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

6.1. Sauf indication particulière portée sur les orientations d'aménagement, les constructions devront être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou projeté (ou à la limite séparant la propriété de la voie) ou à toute limite d'emprise s'y substituant.

6.2. Les clôtures doivent s'implanter à l'alignement.

6.3. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- b) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.

- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

7.1. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

7.2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- a) Pour les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## **ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à **3 mètres**, sauf en ce qui concerne les constructions de piscines pour lesquelles aucune distance n'est imposée.

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

Non réglementé.

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

### **10.1. CONDITIONS DE MESURE**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir ou du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

### **10.2. NORMES DE HAUTEUR**

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **2 niveaux** (rez-de-chaussée + 1 étage) et **6,50 mètres**, mesurée à l'égout du toit.

### **10.3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS**

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).

## **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Principe général**

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 R. 111-21 du code de l'urbanisme*).

### **11.2. Dispositions pour les constructions neuves et modifications des constructions récentes**

1. Les constructions nouvelles (et leurs extensions éventuelles) s'inspireront des caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale tout en permettant l'expression d'une architecture contemporaine. Elles respecteront les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de façade, ordonnancement des ouvertures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

2. Les constructions devront présenter une simplicité de forme et une unité des matériaux et seront soigneusement implantées selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour.

3. Les extensions devront respecter la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faîtage, pente des toitures, alignement des façades, continuité des matériaux de finition).

4. Les façades adopteront des teintes proches de la pierre et des enduits locaux traditionnels (nuances allant du gris ocré au jaune sable).

5. Sur les murs, en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

6. Les toitures seront en tuiles creuses de type canal ou romane, d'aspect terre cuite et de tons mélangés. La couverture sera généralement à deux versants avec une pente comprise entre 28 et 30 %. Des exceptions sont toutefois acceptées pour raisons architecturales, tant pour la pente (toitures-terrasses) que pour les matériaux (par exemple : toitures zinc ou bac acier).

7. L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale. Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et que la structure soit dans la même teinte que les menuiseries du bâtiment auquel elles s'adosent.

8. Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes, ...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci, dans le respect de l'alinéa 3 ci-dessus.

9. Les climatiseurs ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture.

10. Les citernes à gaz ou à mazout ne doivent pas être visibles du domaine public.

### **11.2. Dispositions applicables aux clôtures**

1. La hauteur des clôtures sur domaine public ou en limite séparative n'excèdera pas deux mètres, mesurée à partir du sol naturel. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.



2. La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- Soit de végétaux, doublés ou non d'un grillage.
- Soit de murs à l'ancienne en moellons.
- Soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles, d'un chapeau de pierres ou à tête arrondie.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'une grille ou de lisses d'une hauteur maximale de 1,20 mètres.

3. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.

## ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 12.1. Règle

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### 12.2. Normes

#### ***a) Nombre de places de stationnement automobile***

Il doit être aménagé au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation : deux places** de stationnement par tranche de **80 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette**.
- **Pour toute autre construction : une place** de stationnement par tranche de **80 m<sup>2</sup> de SHON**.

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure pour 0,5 et au-dessus.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ayant pour effet d'accroître la Surface Hors Œuvre Nette sans changement de destination, les normes ci-dessus ne sont exigées que pour la Surface Hors Œuvre Nette nouvellement créée.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, le calcul du nombre de places de stationnement à aménager est établi sur la totalité de Surface Hors Œuvre Nette créée selon la nouvelle destination de la construction.

#### ***b) Dimensions minimales des places de stationnement automobile***

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements. Le plan de masse fera figurer et cotera le ou les emplacements nécessaires.

#### ***c) Prise en compte des règles spécifiques s'appliquant aux logements sociaux***

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles L. 123-11-3 et R. 111-6 du Code de l'Urbanisme.

#### **d) Prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés**

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

#### **12.3. Mode de réalisation**

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même, soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement dans son environnement immédiat, conformément aux dispositions de l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

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

**13.1.** L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

**13.2.** Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

**13.3.** Les opérations d'ensemble autorisées dans la zone devront inclure une superficie minimale d'espaces verts collectifs au moins égale à **20 %** de l'emprise totale de l'opération dans le respect des indications fournies par les pièces graphiques du **document d'orientations d'aménagement**.

**13.4.** Dans le respect des indications fournies par les pièces graphiques du **document d'orientations d'aménagement**, les espaces verts visés à l'alinéa ci-dessus pourront être aménagés sous forme :

- De surlargeurs de voies qui pourront être soit latérales (sur un seul ou les deux côtés de la voie), soit centrales, avec une largeur minimale de 3,50 m.
- De placettes (parc, stationnement, ...).
- De franges paysagères (espaces tampons, reculs, ou incluant les terrains de stockage des eaux de pluies qui prendront la forme de "noues" ...) avec une largeur minimale de 5 mètres.

**13.5.** Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

**13.6.** Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

### **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

**14.1.** Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est limité à **0,40**.

**14.2.** Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

*Il s'agit d'une des zones à caractère naturel de la commune, destinées à être ouvertes à l'urbanisation.*

*Conformément au Code de l'Urbanisme, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant en périphérie immédiate n'ayant pas une capacité suffisante, **son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme.***

*Son urbanisation sera définie précisément à cette occasion : sur la base d'études spécifiques, les Orientations d'Aménagement et le règlement définiront alors les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.*

*Mais, d'ores et déjà, la commune précise que cette zone sera affectée principalement à l'accueil d'habitat. Elle se localise aux "Sables" à proximité du bourg.*

## **CHAPITRE 7**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

#### **SECTION I**

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

##### **ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 1AU 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**1**

**.1. Les constructions nouvelles** destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, au commerce, aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

##### **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**2.1.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature, liées à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site et de ne pas compromettre ou rendre plus onéreux l'aménagement futur de la zone.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU 4 - RESEAUX DIVERS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER**

6.1. Pour toute construction ou installation nouvelle autorisée dans la zone, l'implantation est libre dès lors qu'elle est bien intégrée dans l'environnement naturel ou bâti et qu'elle ne compromet pas ou ne rend pas plus onéreux l'aménagement futur de la zone.

#### **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. Pour toute construction ou installation nouvelle autorisée dans la zone, l'implantation est libre dès lors qu'elle est bien intégrée dans l'environnement naturel ou bâti et qu'elle ne compromet pas ou ne rend pas plus onéreux l'aménagement futur de la zone.

#### **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1.** L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de l'article L-123.1.7 du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonnée à la délivrance d'une autorisation en application de l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme.

### **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.



#### **EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :**

*Il s'agit d'une des zones à caractère naturel de la commune, destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.*

*Une urbanisation immédiate y est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.*

*Cette zone spécialisée, implantée le prolongement Nord de l'usine AGS au "Plantis de Genet", est destinée à accueillir des activités artisanales, de bureaux, ainsi que les services qui peuvent leur être nécessaires et les entrepôts.*

## **CHAPITRE 8**

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

#### **SECTION I**

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

## **ARTICLE AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Les occupations et utilisations du sol visées à l'article AUX 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**1.1. Les constructions nouvelles** destinées à l'exploitation agricole ou forestière et à l'habitation en dehors, pour cette dernière destination, des conditions précisées à l'alinéa 2.1..

**1.2. Le changement de destination des constructions existantes** destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt, en vue d'un usage destiné à l'habitation en dehors des conditions précisées à l'alinéa 2.1..

**1.3. Les terrains de camping**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

**1.4. Les habitations légères de loisirs**, les résidences mobiles de loisirs ainsi que **les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs** et de résidences mobiles de loisirs.

**1.5. Les installations de stockage ou de traitement des déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

**1.6. Les carrières.**

## **ARTICLE AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par le document d'orientations d'aménagement qui accompagnent ou illustrent les dispositions prises par le présent règlement et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage :**

**2.1. Les logements destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions destinées aux bureaux, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt.**

**2.2. La création, l'extension ou la transformation d'Installation Classée pour La Protection de l'Environnement**, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive européenne dite "SEVESO", sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux activités industrielles et artisanales.

**2.3. Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve :**

- a) Qu'ils soient liés aux constructions autorisées dans la zone,**
- b) Qu'ils aient une superficie inférieure à 100 mètres carrés et une hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou une profondeur (dans le cas d'un affouillement) inférieure à deux mètres.**
- c) Que soient prises les précautions pour éviter de compromettre l'écoulement des eaux.**

**2.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature**, liés à la voirie, au stationnement, à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

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

##### **3.1. ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **5 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès directs sur la **RD 158** sont interdits.

Les accès aux constructions d'un lotissement devront être regroupés sur une voie interne. Aucun accès direct sur les routes départementales ne sera autorisé pour la desserte des lots.

##### **3.2. VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les sorties sur une autre voie qu'une route départementale devront être privilégiées si elles existent.

#### **ARTICLE AUX 4 - RESEAUX DIVERS**

##### **4.1. EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de P.L.U.).

##### **4.2. ASSAINISSEMENT**

###### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

L'évacuation directe des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, lorsque celui-ci existe.

### **4.3. RESEAUX DIVERS**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain ou, à défaut, en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible pour les sections de rues bâties en continu.

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

**5.1.** Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.

**5.2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas** pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune. Dans cette hypothèse, le terrain, selon la nature de son sol et la filière d'assainissement retenue devra avoir une surface permettant l'implantation d'un système autonome d'assainissement pouvant être par la suite raccordé au réseau collectif selon les indications du Schéma Directeur d'Assainissement.

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

**6.1. Toute construction doit s'implanter en respectant :**

- a) Un recul au moins égal à **20 mètres** par rapport à l'axe de la RD 158.
- b) Un recul au moins égal à **10 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté (ou à la limite séparant la propriété de la voie) des autres voies et emprises publiques et des autres voies privées ouvertes à la circulation automobile.

**6.2.** Les clôtures doivent s'implanter à l'alignement.

**6.3. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :**

- a) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,



liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

**7.1.** Les constructions principales doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à **5 mètres**.

**7.2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas** pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à **4 mètres**, sauf en ce qui concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

### **9.1. Définition**

L'emprise au sol d'une construction correspond à la superficie hors œuvre brute au sol qu'occupe la base de cette construction.

Son calcul résulte de l'addition de l'emprise au sol de tous les éléments bâtis figurant sur la parcelle (constructions principales, constructions annexes) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol :

- a) Débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre.
- b) Sous-sol des constructions.
- c)

### **9.2. Calcul de l'emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **60 %** de la superficie du terrain.

## **ARTICLE AUX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. CONDITIONS DE MESURE**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir ou du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la

construction.

## **10.2. NORMES DE HAUTEUR**

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **10 mètres**, mesurée à l'égout du toit.

## **10.3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS**

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- c) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus.

## **ARTICLE AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Principe général**

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 R. 111-21 du code de l'urbanisme*).

### **11.2. Généralités**

1. Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.
2. Les projets de constructions neuves ou d'aménagement de constructions existantes devront viser à la qualité architecturale.

### **11.3. Façades**

1. Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.
2. Les couleurs des revêtements des façades vives ou agressives sont interdites. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque, dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.
3. Les façades tout verre sont autorisées, sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.

### **11.4. Toitures**

1. La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes :
  - La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes.

- Tous les matériaux de couverture sont autorisés, en accord avec les choix architecturaux et techniques du bâtiment. Les teintes vives ne sont pas autorisées.

#### **11.5. Dispositions pour les clôtures**

Les clôtures sur voies et emprises publiques et en limites séparatives seront constituées de treillages métalliques doublés de haies vives (essences locales), ou bien de claires-voies. La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

### **ARTICLE AUX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1.** Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

**12.2.** Le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

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

**13.1.** L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

**13.2.** Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

**13.3.** Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

**13.4.** Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

## **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.



# TITRE IV

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

*Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.*

*Il convient de la protéger de l'urbanisation en raison du potentiel productif et naturel représenté par les espaces qu'elle recouvre : terres cultivables, mais aussi massifs forestiers et plantations.*

*Soulignons que la procédure de demande d'autorisation portée par le pétitionnaire devra être complétée par une évaluation d'incidences Natura 2000 au titre de l'article L 4141-4 du Code de l'environnement devant démontrer l'absence d'impact notable dommageable sur le site Natura 2000 si le projet se trouve en connectivité (directe ou indirecte) avec un site Natura 2000.*

## CHAPITRE 9

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

#### SECTION I

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

#### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article A 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

**1.1. Les constructions nouvelles** destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.

**1.2. Les constructions nouvelles destinées à l'habitation** à l'exception de celles visées à l'article A2, alinéa 2.1.).

**1.3. Le changement de destination des constructions existantes**, à l'exception des cas visés à l'article A 2 et l'extension des constructions existantes dès lors qu'elle ne sont pas liées à une activité agricole.

**1.4. Les terrains de camping**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

**1.5. Les habitations légères de loisirs**, les résidences mobiles de loisirs ainsi que **les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs** et de résidences mobiles de

loisirs.

**1.6. Les installations de stockage ou de traitement des déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

## **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**2.1. Les constructions destinées à l'habitation nécessaires à l'exploitation agricole**, ainsi que leurs annexes attenantes ou isolées.

**2.2. La création, l'extension ou la transformation d'installations classées** pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole.

**2.3. Les affouillements et exhaussements du sol** dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à conditions qu'ils soient liés à l'activité agricole et sous réserve des précautions prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions voisines, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

**2.4. Les carrières**, sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

**2.5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, liés à la voirie, aux réseaux divers, sous réserve de leur intégration dans le site, notamment :

- a) Les réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...
- a) Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire (notamment : la plate-forme ferroviaire, les caténaires, les ouvrages d'art, les ouvrages hydrauliques et bassins de rétention, les ouvrages de superstructure et installations techniques qui y sont liés sous-stations électriques, tous bâtiments d'exploitation...).

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

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

### **3.1. ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité

pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **3,50 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

### **3.2. VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

## **ARTICLE A 4 - RESEAUX DIVERS**

### **4.1. EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de P.L.U.).

### **4.2. ASSAINISSEMENT**

#### ***a) Eaux usées***

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

L'évacuation directe des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, lorsque celui-ci existe.

### **4.3. RESEAUX DIVERS**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain ou, à défaut, en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible pour les sections de rues bâties en continu.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les lignes aériennes nécessaires à l'alimentation électrique des rames de transport ferroviaire.

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

**5.1.** Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.

**5.2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas** pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune. Dans cette hypothèse, le terrain, selon la nature de son sol et la filière d'assainissement retenue devra avoir une surface permettant l'implantation d'un système autonome d'assainissement pouvant être par la suite raccordé au réseau collectif selon les indications du Schéma Directeur d'Assainissement.

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

**6.1.** Toute construction doit s'implanter en respectant :

- a) Un recul minimum de **35 mètres** par rapport à l'axe de la RD 910 bis.
- b) Un recul minimum de **15 mètres** par rapport à l'axe des autres routes départementales.
- c) Un recul minimum de **10 mètres** par rapport à l'axe des autres voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile.
- d) Un recul minimum de **50 mètres** par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse pour les constructions destinées à l'habitation et **25 mètres** pour les autres constructions.

**6.2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :**

- a) Lorsque des constructions existent sur la parcelle ou sur les parcelles mitoyennes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus : l'implantation de la nouvelle construction peut alors respecter des marges de recul semblables à celle de l'une ou de l'autre de ces constructions, afin de respecter une continuité de la façade bâtie.
- b) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

**7.1.** Si le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à **5 mètres**

**7.2.** Aucune construction ne sera autorisée à moins de **20 m** des berges d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau.

**7.3. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :**

- a)** Pour les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- b)** Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, service public ferroviaire...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à **4 mètres**, sauf en ce qui concerne les constructions de piscines pour lesquelles aucune distance n'est imposée.

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

Non réglementé.

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

### **10.1. CONDITIONS DE MESURE**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir ou du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

### **10.2. NORMES DE HAUTEUR**

- a)** La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ou sylvicole ne peut excéder **12 mètres** au faîtage.
- b)** La hauteur des autres constructions à édifier ne peut excéder **2 niveaux** (rez-de-chaussée + 1 étage) et **6,50 mètres**, mesurée à l'égout du toit.

### **3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS**

- a)** Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, services publics ferroviaires...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b)** Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).



- c) Lorsque le faitage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.
- d) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus.

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

### **11.1. Principe général**

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 R. 111-21 du code de l'urbanisme*).

### **11.2. Dispositions pour les constructions autres qu'agricoles**

#### ***a) Dispositions générales***

- 1 Les constructions devront présenter une simplicité de forme et une unité des matériaux et seront soigneusement implantées selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour.
- 2 Les extensions devront respecter la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faitage, pente des toitures, alignement des façades, continuité des matériaux de finition).
3. Sur les murs, en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.
4. Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes, ...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci, dans le respect de l'alinéa 3 ci-dessus.
5. Les climatiseurs ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture.
6. Les citernes à gaz ou à mazout ne doivent pas être visibles du domaine public.

#### ***b) Dispositions applicables aux constructions existantes***

1. **Le respect de l'architecture locale** doit être privilégié, lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien qui doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.
2. **Ce respect s'applique également aux extensions des constructions existantes** qui observeront les mêmes modalités de traitement que celles appliquées aux constructions existantes, telles que décrites dans les alinéas suivants.
3. **Traitement et rénovation des façades :**
  - Ils doivent respecter strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture).
  - Les constructions en moellons enduits doivent conserver leur aspect. Sur les constructions en pierres ou pans de bois, l'enduit sera positionné au nu des pierres d'encadrement des baies ou des chaînes d'angles ou de la structure bois, sans surépaisseur. Il sera réalisés en mortier de teinte claire au plus près de la teinte d'origine.
  - L'ensemble des détails de modénatures existants doit être conservé.

#### 4. Traitement et rénovation des ouvertures :

- Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions des ouvertures existantes.
- Aucune modification des dimensions des ouvertures existantes n'est autorisée sur les façades.
- De tons clairs, les menuiseries comportent deux ouvrants à la française avec carreaux charentais.

#### 5. Traitement et rénovation des toitures :

- La rénovation ou l'extension des toitures doit être réalisée dans le respect de la couverture existante, pour la nature des matériaux que pour le débord de toit.
- Les pentes seront conservées et seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture.
- Les toitures-terrasses sont autorisées si elles permettent d'intégrer l'extension à l'existant.
- Les châssis seront intégrés au toit.

6. L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale ne compromettant pas l'identité du bâtiment.

7. Les vérandas sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion architecturale et que la structure soit dans la même teinte que les menuiseries du bâtiment auquel elles s'adossent.

#### ***b) Dispositions applicables aux constructions nouvelles***

1. Les constructions nouvelles (et leurs extensions éventuelles) s'inspireront des caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale tout en permettant l'expression d'une architecture contemporaine. Elles respecteront les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de façade, ordonnancement des ouvertures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

2. Les façades adopteront des teintes proches de la pierre et des enduits locaux traditionnels (nuances allant du gris ocré au jaune sable).

3. Les toitures seront en tuiles creuses de type canal ou romane, d'aspect terre cuite et de tons mélangés. La couverture sera généralement à deux versants avec une pente comprise entre 28 et 30 %. Des exceptions sont toutefois acceptées pour raisons architecturales, tant pour la pente (toitures-terrasses) que pour les matériaux (par exemple : toitures zinc ou bac acier).

4. L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

5. Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et que la structure soit dans la même teinte que les menuiseries du bâtiment auquel elles s'adossent.

#### **11.3. Dispositions spécifiques pour les bâtiments d'exploitation agricole**

Les bâtiments liés à l'activité d'exploitations agricoles de la zone respecteront les dispositions suivantes :

1. Les couvertures de toit doivent respecter la couleur terre cuite naturelle ou les tons sombres mats.
2. Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades sont de teinte sombre, d'aspect bois, en maçonnerie enduite ou en moellons.
3. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne

peuvent être laissés apparents.

4. L'utilisation des bardages métalliques teintés est autorisée.

#### **11.4. Dispositions applicables aux clôtures non agricoles**

1. La réalisation de clôtures, tant sur domaine public qu'en limite séparative, n'est pas souhaitable.
2. Elle doit rester exceptionnelle, à condition de démontrer alors que la clôture ne dénature pas le caractère du site et ne compromettent pas la qualité architecturale et paysagère des ensembles bâtis.
3. Sous réserve des dispositions de l'alinéa 2 ci-dessus, la hauteur des clôtures sur domaine public ou en limite séparative n'excèdera pas deux mètres, mesurée à partir du sol naturel. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.
4. Également sous réserve des dispositions de l'alinéa 2 ci-dessus, la clôture sur voies et emprises publiques sera constituée de clôtures légères grillagées, accompagnées ou non de haies d'essences rustiques locales.
5. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.
6. Tant en bordure de voie qu'entre les propriétés, les clôtures nécessaires au service public ferroviaire seront constituées d'un grillage d'une hauteur de 2 mètres.

### **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1.** Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

**12.2.** Le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

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

**13.1.** L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante.

**13.2.** Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

**13.3.** Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante. Les éléments paysagers repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions suivantes :

- Conserver les arbres remarquables sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à leur état phytosanitaire. En cas de suppression, les arbres seront remplacés par des essences identiques.
- Respecter un périmètre suffisant autour des arbres remarquables pour assurer leur pérennité et leur développement dans lequel l'imperméabilisation, les installations, dépôts et travaux sont interdits.

**13.4.** Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la

conservation, la protection ou la création de boisements.

### **SECTION III**

## **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.



# TITRE IV

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

*Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.*

*Elle concerne plus particulièrement les sites naturels de la commune, dignes d'être protégés, notamment la vaste zone boisée au Sud-Ouest de la commune. Ils présentent toutefois des caractères assez différents, allant d'ensembles ne manifestant pas une sensibilité élevée, et susceptibles d'accueillir des aménagements (existant ou à créer) qui peuvent s'insérer dans un cadre naturel, à des sites d'un fort intérêt demandant une protection forte.*

**Trois secteurs** ont, en outre, été définis :

- Le **secteur Na**, délimitant le site de la future station d'épuration des eaux usées, au Sud-Est du bourg.

- Le **secteur Nd**, s'appliquant à l'installation de stockage des déchets inertes de "Bourdeleau".

- Le **secteur Nh**, pour tenir compte de l'habitat diffus identifié dans la zone N et A (y compris quelques ensembles bâtis de grand intérêt patrimonial), sur des parcelles de taille et de capacité limitées où seront autorisées des extensions des constructions existantes.

- Le **secteur Ns**, dont la vocation est de matérialiser la bande d'isolement autour de la zone UXd1 de stockage des déchets, dans le respect de la législation des installations classées, lorsque celle-ci ne se situe pas à l'intérieur des emprises de l'Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux de "Bois Rousseau". D'une largeur de 200 mètres, elle correspond à la servitude d'utilité publique instituée en application de la même législation.

*Soulignons que la procédure de demande d'autorisation portée par le pétitionnaire devra être complétée par une évaluation d'incidences Natura 2000 au titre de l'article L 4141-4 du Code de l'environnement devant démontrer l'absence d'impact notable dommageable sur le site Natura 2000 si le projet se trouve en connectivité (directe ou indirecte) avec un site Natura 2000.*

## CHAPITRE 10

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

#### SECTION I

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

#### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Les occupations et utilisations du sol visées à l'article N 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**1.1. Les constructions nouvelles destinées** à l'habitation (à l'exception des dispositions prises à l'alinéa 2.1. de l'article N 2), à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.

**1.2. Les terrains de camping**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

**1.3.** Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ainsi que **les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs** et de résidences mobiles de loisirs.

**1.4. Les installations de stockage ou de traitement des déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée ainsi que les déchetteries collectives, à l'exception des dispositions prises à l'alinéa 2.6 de l'article N2 ci-après.

**1.5. Dans le secteur Ns**, sont interdites toutes les constructions et installations, notamment celles qui pourraient gêner le fonctionnement de l'Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux de "Bois Rousseau" ou nuire à ses dispositifs de sécurité, de surveillance ou de confinement.

**1.6. Dans le secteur NI, issu d'un STECAL, la création de cinq hébergements touristiques est autorisée**

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont autorisées sous conditions particulières, et dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel et paysager de la zone, la préservation des milieux et habitat naturels, la préservation des sols agricoles et forestiers et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**2.1. Les constructions destinées à l'exploitation agricole** et tout particulièrement forestière, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement naturel.

**2.2.** Les aménagements (installations et travaux divers) liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition que :

- a) Les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.
- b) Les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructure et de superstructure limités.

**2.3.** Les travaux soumis à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme, liés à l'exploitation et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel.

**2.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, liés à la voirie, aux réseaux divers, dans le cas de contraintes techniques justifiées, notamment :

- a) Les réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...
- a) Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire (notamment : la plate-forme ferroviaire, les caténaires, les ouvrages d'art, les ouvrages hydrauliques et bassins de rétention, les ouvrages de superstructure et installations techniques qui y sont liés sous-stations électriques, tous bâtiments d'exploitation...).

**2.5. Les carrières**, sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

**2.6. Dans le secteur Na**, sont uniquement autorisés les constructions, installations et aménagements à condition qu'ils soient liés et nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration des eaux usées.

**2.6. Dans le secteur Nd**, sont uniquement autorisés les constructions, installations et aménagements à condition qu'ils soient liés et nécessaires au fonctionnement de l'installation de stockage des déchets inertes.

**2.7. Dans le secteur Nh**, sont uniquement autorisés :

a) **L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation** existant à la date d'approbation du P.L.U., ainsi que la construction d'annexes séparées de la construction principale, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette totale créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas **30 %** de la surface hors œuvre nette constatée à la date d'approbation du P.L.U..

b) **Le changement de destination** de constructions existant à la date d'approbation du P.L.U. en vue d'un usage d'habitation ou d'hébergement touristique.

**2.8. Dans le secteur NI**, seuls sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés à l'hébergement touristique dans la limite d'une emprise au sol de 200 m<sup>2</sup>, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation de la révision allégée n°3.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

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

##### **3.1. ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **3,50 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

##### **3.2. VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

## **ARTICLE N 4 - RESEAUX DIVERS**

### **4.1. EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de P.L.U.).

### **4.2. ASSAINISSEMENT**

#### ***a) Eaux usées***

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

L'évacuation directe des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, lorsque celui-ci existe.

### **4.3. RESEAUX DIVERS**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain ou, à défaut, en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible pour les sections de rues bâties en continu.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les lignes aériennes de transport électrique ou nécessaires à l'alimentation électrique des rames de transport ferroviaire.

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

Pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune, le terrain devra pouvoir être équipé d'un système autonome d'assainissement pouvant être, par la suite, raccordé au réseau collectif selon les indications du Schéma Directeur d'Assainissement.



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

6.1. Toute construction doit s'implanter en respectant :

- a) Un recul minimum de **15 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales.
- b) Un recul minimum de **10 mètres** par rapport à l'axe des autres voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile.
- c) Un recul minimum de **50 mètres** par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse pour les constructions destinées à l'habitation et **25 mètres** pour les autres constructions.

6.2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- a) Lorsque des constructions existent sur la parcelle ou sur les parcelles mitoyennes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus : l'implantation de la nouvelle construction peut alors respecter des marges de recul semblables à celle de l'une ou de l'autre de ces constructions, afin de respecter une continuité de la façade bâtie.
- b) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

7.1. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

7.2. Aucune construction ne sera autorisée à moins de **20 m** des berges d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau.

7.3. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- a) Pour les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, service public ferroviaire...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

8.1. La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à 4 mètres, sauf en ce qui concerne les constructions de piscines pour lesquelles aucune distance n'est imposée.

## 8.2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- a) **Au secteur NI.**

## ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

**Dans le secteur NI, seuls sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés à l'hébergement touristique dans la limite d'une emprise au sol de 200 m<sup>2</sup>, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation de la révision allégée n°3.**

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir ou du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

### 10.2. NORMES DE HAUTEUR

- a) La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ou sylvicole ne peut excéder **12 mètres** au faîtage.

- La hauteur des autres constructions à édifier ne peut excéder **2 niveaux** (rez-de-chaussée + 1 étage) et **6,50 mètres**, mesurée à l'égout du toit.

- b) Dans le secteur NI, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout**

### 10.3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, services publics ferroviaires, nouvelles lignes aériennes de transport électrique...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- c) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.
- d) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus.

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. Principe général

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 R. 111-21 du code de l'urbanisme).

## **11.2. Dispositions pour les constructions autres qu'agricoles**

### **a) Dispositions générales**

1 Les constructions devront présenter une simplicité de forme et une unité des matériaux et seront soigneusement implantées selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour.

2 Les extensions devront respecter la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faîtage, pente des toitures, alignement des façades, continuité des matériaux de finition).

3. Sur les murs, en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

4. Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes, ...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci, dans le respect de l'alinéa 3 ci-dessus.

5. Les climatiseurs ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture.

6. Les citernes à gaz ou à mazout ne doivent pas être visibles du domaine public.

### **b) Dispositions applicables aux constructions existantes**

1. **Le respect de l'architecture locale** doit être privilégié, lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien qui doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

2. **Ce respect s'applique également aux extensions des constructions existantes** qui observeront les mêmes modalités de traitement que celles appliquées aux constructions existantes, telles que décrites dans les alinéas suivants.

#### **3. Traitement et rénovation des façades :**

- Ils doivent respecter strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture).
- Les constructions en moellons enduits doivent conserver leur aspect. Sur les constructions en pierres ou pans de bois, l'enduit sera positionné au nu des pierres d'encadrement des baies ou des chaînes d'angles ou de la structure bois, sans surépaisseur. Il sera réalisés en mortier de teinte claire au plus près de la teinte d'origine.
- L'ensemble des détails de modénatures existants doit être conservé.

#### **4. Traitement et rénovation des ouvertures :**

- Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions des ouvertures existantes.
- Aucune modification des dimensions des ouvertures existantes n'est autorisée sur les façades.
- De tons clairs, les menuiseries comportent deux ouvrants à la française avec carreaux charentais.

#### **5. Traitement et rénovation des toitures :**

- La rénovation ou l'extension des toitures doit être réalisée dans le respect de la couverture existante, pour la nature des matériaux que pour le débord de toit.
- Les pentes seront conservées et seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de

couverture.

- Les toitures-terrasses sont autorisées si elles permettent d'intégrer l'extension à l'existant.
- Les châssis seront intégrés au toit.

6. L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale ne compromettant pas l'identité du bâtiment.

7. Les vérandas sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion architecturale et que la structure soit dans la même teinte que les menuiseries du bâtiment auquel elles s'adossent.

**8. Les éléments des ensembles bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme** et portés sur les plans de zonage sont à protéger et à mettre en valeur. Les restaurations, agrandissements ou surélévations de ce bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures...

#### ***b) Dispositions applicables aux constructions nouvelles***

1. Les constructions nouvelles (et leurs extensions éventuelles) s'inspireront des caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale tout en permettant l'expression d'une architecture contemporaine. Elles respecteront les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de façade, ordonnancement des ouvertures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

2. Les façades adopteront des teintes proches de la pierre et des enduits locaux traditionnels (nuances allant du gris ocre au jaune sable).

3. Les toitures seront en tuiles creuses de type canal ou romane, d'aspect terre cuite et de tons mélangés. La couverture sera généralement à deux versants avec une pente comprise entre 28 et 30 %. Des exceptions sont toutefois acceptées pour raisons architecturales, tant pour la pente (toitures-terrasses) que pour les matériaux (par exemple : toitures zinc ou bac acier).

4. L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

5. Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et que la structure soit dans la même teinte que les menuiseries du bâtiment auquel elles s'adossent.

**6. Dans le secteur NI, l'utilisation du bois et notamment au niveau du bardage est autorisée**

#### **11.3. Dispositions spécifiques pour les bâtiments d'exploitation agricole**

Les bâtiments liés à l'activité d'exploitations agricoles de la zone respecteront les dispositions suivantes :

1. Les couvertures de toit doivent respecter la couleur terre cuite naturelle ou les tons sombres mats.
2. Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades sont de teinte sombre, d'aspect bois, en maçonnerie enduite ou en moellons.
3. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
4. L'utilisation des bardages métalliques teintés est autorisée.

#### **11.4. Dispositions applicables aux clôtures non agricoles**

1. La réalisation de clôtures, tant sur domaine public qu'en limite séparative, n'est pas souhaitable.

2. Elle doit rester exceptionnelle, à condition de démontrer alors que la clôture ne dénature pas le caractère du site et ne compromettent pas la qualité architecturale et paysagère des ensembles bâtis.

3. Sous réserve des dispositions de l'alinéa 2 ci-dessus, la hauteur des clôtures sur domaine public ou en limite séparative n'excèdera pas deux mètres, mesurée à partir du sol naturel. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

4. Également sous réserve des dispositions de l'alinéa 2 ci-dessus, la clôture sur voies et emprises publiques sera constituée de clôtures légères grillagées, accompagnées ou non de haies d'essences rustiques locales.

5. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.

6. Tant en bordure de voie qu'entre les propriétés, les clôtures nécessaires au service public ferroviaire seront constituées d'un grillage d'une hauteur de 2 mètres.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1. Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2. Le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

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

13.1. L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante.

13.2. Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

13.3. Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

### **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.



EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

*Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.*

*Elle est conçue pour protéger de façon rigoureuse les espaces naturels les plus sensibles de la commune et plus particulièrement ceux concernés par **le classement Natura 2000**. Ici, des restrictions très fortes pèseront sur toutes les formes d'aménagement.*

*Soulignons que la procédure de demande d'autorisation portée par le pétitionnaire devra être complétée par une évaluation d'incidences Natura 2000 au titre de l'article L 4141-4 du Code de l'environnement devant démontrer l'absence d'impact notable dommageable sur le site Natura 2000 si le projet se trouve en connectivité (directe ou indirecte) avec un site Natura 2000.*

## **CHAPITRE 11**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NE**

#### **SECTION I**

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

##### **ARTICLE NE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**1.1.** Toutes les occupations du sol, constructions et installations (nouvelles et/ou extensions de constructions existant à la date d'approbation du P.L.U.) qui ne sont pas des aménagements légers visés par l'ensemble des alinéas de l'article NE 2 et dont la vocation ne concerne pas la valorisation des espaces naturels ou l'accueil du public pour en favoriser leur découverte.

##### **ARTICLE NE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont autorisés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et n'aient aucun effet notable sur l'environnement :**

**2.1.** Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers, les itinéraires cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les lieux d'arrêt pour embarcations légères (ponton, cale de mise à l'eau...), les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

**2.2.** La réfection des bâtiments existant à la date d'approbation du P.L.U. et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques et des constructions à

usage d'habitation, à condition que la Surface Hors Œuvre Brute créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>.

**2.3.** À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes : les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**2.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,** liés à la voirie, aux réseaux divers, dans le cas de contraintes techniques justifiées, notamment :

- a) Les réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...
- b) Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire (notamment : la plate-forme ferroviaire, les caténaires, les ouvrages d'art, les ouvrages hydrauliques et bassins de rétention, les ouvrages de superstructure et installations techniques qui y sont liés sous-stations électriques, tous bâtiments d'exploitation...).

**2.6.** Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE NE 4 - RESEAUX DIVERS**

##### **4.1. EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de P.L.U.).

##### **4.2. ASSAINISSEMENT**

###### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

L'évacuation directe des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, lorsque celui-ci existe.

### **4.3. RESEAUX DIVERS**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain ou, à défaut, en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible pour les sections de rues bâties en continu.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les lignes aériennes nécessaires à l'alimentation électrique des rames de transport ferroviaire.

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

Pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune, le terrain devra pouvoir être équipé d'un système autonome d'assainissement pouvant être, par la suite, raccordé au réseau collectif selon les indications du Schéma Directeur d'Assainissement.

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

**6.1.** Toute construction doit s'implanter en respectant :

- a) Un recul minimum de **15 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales.
- b) Un recul minimum de **10 mètres** par rapport à l'axe des autres voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile.
- c) Un recul minimum de **50 mètres** par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse pour les constructions destinées à l'habitation et **25 mètres** pour les autres constructions.

**6.2.** Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- a) Lorsque des constructions existent sur la parcelle ou sur les parcelles mitoyennes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus : l'implantation de la nouvelle construction peut alors respecter des marges de recul semblables à celle de l'une ou de l'autre de ces constructions, afin de respecter une continuité de la façade bâtie.
- b) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.



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

**7.1.** Si le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

**7.2.** Aucune construction ne sera autorisée à moins de **20 m** des berges d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau.

**7.3. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :**

- a)** Pour les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert.
- b)** Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, service public ferroviaire...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## **ARTICLE NE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE NE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. CONDITIONS DE MESURE**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir ou du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

### **10.2. NORMES DE HAUTEUR**

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **4,50 mètres** au faîtage.

### **10.3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS**

- a)** Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, services publics ferroviaires...), dans le cas de

contraintes techniques justifiées.

- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- c) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.
- d) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus.

## **ARTICLE NE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 R. 111-21 du code de l'urbanisme*).

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

## **ARTICLE NE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé.

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

**13.1.** L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante.

**13.2.** Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

**13.3.** Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

### **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE NE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

