

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **CELLES-SUR-BELLE**

## PIECE N° 4.2 REGLEMENT

<b>PLU</b>	Prescrit	Arrêté	Publié	Approuvé
REVISION (PLU)	27/10/2007	7/06/2012		11/04/2013
REVISION				
MODIFICATION				

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal approuvant le dossier PLU  
en date du.....

*Le Maire,*

 <p>Uh Place du marché 17 610 SAINT-SAUVANT Tél. 05 46 91 46 05 Fax. 05 46 91 41 12</p>	<p>MAIRIE de <b>CELLES-SUR-BELLE</b></p> 
--	--



## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Celles-sur-Belle.

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 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATIONS DES SOLS

#### 1. Règlement national d'urbanisme

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) se substituent à celles des articles ; R. 111-3, R. 111-5, R.111-6, R.111-7, R.111-8, R.111-9, R.111-10, R.111-11, R.111-12, R.111-13, R. 111-14, R. 111-16, R.111-17, R.111-18, R.111-19, R. 111-20, R. 111-22, R.111-23, R. 111-24, R.111-24-1 et R.111-24-2 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les Zones de Protection du Patrimoine Architectural et Paysager (ZPPAUP) ni dans les territoires dotés d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV).

#### 2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

a) Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du dossier de P.L.U..

b) Les articles du Code de l'Urbanisme concernant :

- Les périmètres sensibles.
- Les zones d'aménagement différé.
- Le droit de préemption urbain.
- Les zones de préemption départementales.

c) La loi dite "paysages" : loi n° 93-24 du 8 janvier 1993, relative à la protection et la mise en valeur des paysages.

d) La loi n° 95-101 du 2 février 1995 - Article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatif au retrait obligatoire des constructions en dehors des secteurs urbanisés par rapport aux autoroutes et aux voies à grande circulation.

e) les dispositions relatives à l'archéologie préventive de l'article L 522-5 du code du patrimoine qui prévoit que les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains dans les zones définies dans le zonage archéologique sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologique préalablement à leur réalisation. Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (article 322-1 et 322-2 du code pénal), le service régional de l'archéologie devra en être immédiatement prévenu conformément à l'article L 531-14 du code du Patrimoine.

f) Les dispositions relatives aux règles spécifiques des lotissements de plus de dix ans.

- Selon l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, "les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis [...] a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique".

- Les lotissements ayant conservé leur règlement propre sont portés dans le dossier des annexes : "la liste des lotissements".

## ARTICLE 3 - 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 et le secteur UBp
- Chapitre III. : Zone UC
- Chapitre IV : Zone US
- Chapitre V : Zone UE et ses secteurs UEa, UEi et UEc

### 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 1AU
- Chapitre VII : Zone 1AUE, 1AUEa, 1AUi, 1AUc
- Chapitre VIII. : Zone 2AU

### 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 et son secteur Ah

### 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 et les secteurs Nh, Nf et Nsm
- Chapitre XI. : Zone Np et son secteur Nhp (protégée au titre de Natura 2000).

### 5. Il détermine également :

- Des emplacements réservés :

Il existe deux types d'emplacements réservés :

- Ceux dont l'objet est défini par l'article L.123-1 alinéa 8 du C.U. visant les terrains que le P.L.U. affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts.
- Ceux dont l'objet est défini par L. 123-2-b du C.U. instituant des servitudes consistant à réserver des emplacements pour réaliser des programmes de logement dans le respect de la mixité sociale.

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.

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

**- Des plantations et des éléments à mettre en valeur** (en application des articles L. 123-15-7 et R. 123-11-h du Code de l'Urbanisme).

**- Des servitudes consistant à interdire les constructions ou installations** pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet global d'aménagement (en application de l'article L. 123-2 du Code de l'Urbanisme).

**- Les limites de la zone inondable telles que définies par l'Atlas des zones inondables du bassin de la Boutonne**

## **ARTICLE 4 – CONFORMITE ET ADAPTATIONS AU REGLEMENT**

### **1. L'obligation de conformité**

Le permis d'aménager ou de construire ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires (en application de l'article L. 421-6 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toutes formalités doivent être conformes aux dispositions législatives et réglementaires, à l'exception de celles à caractère temporaire (en application des articles L. 421-6 et L. 421-8 du Code de l'Urbanisme).

### **2. Les possibilités d'adaptations mineures**

Seules des adaptations mineures aux articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des trois motifs prévus à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- La nature du sol.
- La configuration des parcelles.
- Le caractère des constructions avoisinantes.

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

### **3. Des dérogations limitées**

Des dérogations peuvent être accordées à une ou plusieurs règles pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle, ainsi que pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs sont contraires à ces règles selon l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme.

#### **4. Améliorer la conformité du bâti existant**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité - ou tout au moins de ne pas aggraver la non conformité - de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont applicables dans la limite des articles L. 111-12 et R. 462-9 du Code de l'Urbanisme.

□□□□□

## RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

### LES CHAMPS D'APPLICATION DES AUTORISATIONS D'URBANISME

#### 1.1. Autorisation requise selon la nature des travaux

Nature des travaux envisagés	Autorisation requise	Exceptions
<b>Constructions nouvelles</b> <b>(R.421-1)</b>	Permis de construire	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Constructions dispensées de formalités (R.421-2 à R.421-8 du CU)</li> <li>• Constructions soumises à déclaration préalable (R.421-9 à R.421-12 du CU)</li> </ul>
<b>Constructions existantes</b> <b>(R.421-13 du CU)</b>	Absence de formalité	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Travaux soumis à permis de construire (R.421-14 à R.421-16 du CU)</li> <li>• Travaux soumis à déclaration préalable (R.421-17 du CU)</li> </ul>
<b>Aménagements et installations</b> (autres que ceux exécutés sur constructions existantes) <b>(R.421-18 du CU)</b>	Absence de formalité	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Travaux soumis à permis d'aménager (R.421-19 à R.421-22 du CU)</li> <li>• Travaux soumis à déclaration préalable (R.421-23 à R.421-25 du CU)</li> </ul>
<b>Changements de destination</b> <b>(R.421-13 du CU)</b>	Permis de construire (R.421-14 du CU) ou Déclaration préalable (R.421-17 du CU)	/

## 1.2. Les constructions et aménagements soumis à permis de construire

Nature des travaux envisagés	Conditions d'application
<p align="center"><b>Constructions nouvelles (R.421-1 du CU)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Autres que celles soumises à déclaration préalable</li> <li>- Autres que celles dispensées de formalité</li> </ul>
<p align="center"><b>Travaux sur constructions existantes<sup>1</sup> (R.421-14 du CU)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à vingt mètres carrés ;</li> <li>- Dans les zones urbaines d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à quarante mètres carrés ; toutefois, demeurent soumis à permis de construire les travaux ayant pour effet la création de plus de vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol, lorsque leur réalisation aurait pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà de l'un des seuils fixés à l'article R. 431-2 ;</li> <li>- Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9 ;</li> <li>- Travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L.313-4</li> </ul>
<p align="center"><b>Travaux dans les secteurs protégés<sup>2</sup> (R.421-15 et R.421-16)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans les secteurs sauvegardés dont le PSMV<sup>3</sup> est approuvé : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Modification de la structure du bâtiment ou de la répartition des volumes à l'intérieur d'immeubles ou de parties d'immeubles identifiés dans le PSMV<sup>4</sup></li> <li>o Travaux sur un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager identifié dans le PSMV en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme</li> </ul> </li> <li>- Immeuble inscrit au titre des monuments historiques : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Tous travaux, exceptés ceux dispensés de formalité par l'article R.421-8 pour motifs de sécurité (défense nationale, militaire, etc.)</li> </ul> </li> </ul>

<sup>1</sup> À l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires

<sup>2</sup> Sauf travaux d'entretien ou de réparations ordinaires.

<sup>3</sup> PSMV : plan de sauvegarde et de mise en valeur.

<sup>4</sup> Il s'agit des immeubles visés à l'article L.313-1-III du Code de l'urbanisme.

### 1.3. Projets dispensés de toute formalité

Nature des travaux envisagés	Conditions d'application
<p><b>En raison de leur nature ou de leur faible importance<sup>5</sup> (R.421-2 du CU)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions nouvelles d'une hauteur &lt; 12 mètres et d'une emprise au sol ou surface de plancher de moins de <math>\leq 2 \text{ m}^2</math></li> <li>- Habitations légères de loisirs d'une surface de plancher <math>\leq 35 \text{ m}^2</math> implantées dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisir autorisé</li> <li>- Les éoliennes terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ainsi que les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts et dont la hauteur maximum au-dessus du sol ne peut pas dépasser un mètre quatre-vingt ;</li> <li>- Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ;</li> <li>- Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à un mètre quatre-vingts ;</li> <li>- Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R*421-12 ;</li> <li>- Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R*421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;</li> <li>- Le mobilier urbain ;</li> <li>- Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière.</li> </ul>
<p><b>En raison de leur nature (R.421-3 et R.421-4 du CU)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Canalisations, lignes et câbles souterrains</li> <li>- Murs de soutènement<sup>6</sup></li> <li>- Ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale : voies, ponts, infrastructures portuaires ou aéroportuaires</li> </ul>
<p><b>En raison de leur caractère temporaire<sup>7</sup> (R.421-5 et R.421-7 du CU)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions implantées pour une durée <math>\leq 3</math> mois<sup>8</sup></li> <li>- Constructions admises pour une durée <math>\leq 1</math> an :             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Relogement d'urgence des victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique</li> <li>o Classes démontables dans les établissements scolaires ou universitaires (une année scolaire)</li> <li>o Constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants implantées à moins de 300 mètres d'un chantier<sup>9</sup></li> <li>o Constructions et installations liées à une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive pour la durée de la manifestation<sup>10</sup></li> </ul> </li> <li>- Constructions admises pour la durée du chantier :             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Constructions directement nécessaires à la conduite des travaux</li> <li>o Installations liées à la commercialisation du bâtiment en cours de construction</li> </ul> </li> </ul>

<sup>5</sup> Sauf en site classé et en secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité.

<sup>6</sup> Sauf secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité.

<sup>7</sup> Le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial.

<sup>8</sup> 15 jours en site classé, secteur sauvegardé et périmètre délimité par une délibération de l'autorité compétente en matière de P.L.U..

<sup>9</sup> 3 mois en site classé, secteur sauvegardé et périmètre délimité par une délibération de l'autorité compétente en matière de P.L.U..

<sup>10</sup> Manifestation limitée à 3 mois en secteur sauvegardé et site classé.

#### 1.4. Projets soumis à déclaration préalable, hors secteur protégé

Nature des travaux envisagés	Conditions d'application
<p align="center"><b>Constructions nouvelles<sup>11</sup> (R.421-9 du CU)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions dont soit l'emprise au sol, soit la surface de plancher est supérieure à deux mètres carrés et répondant aux critères cumulatifs suivants :               <ul style="list-style-type: none"> <li>o une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;</li> <li>o une emprise au sol inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;</li> <li>o une surface de plancher inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;</li> </ul> </li> <li>- Les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R. 111-32, dont la surface de plancher est supérieure à trente-cinq mètres carrés ;</li> <li>- Les constructions répondant aux critères cumulatifs suivants :               <ul style="list-style-type: none"> <li>o une hauteur au-dessus du sol supérieure à douze mètres ;</li> <li>o une emprise au sol inférieure ou égale à deux mètres carrés ;</li> <li>o une surface de plancher inférieure ou égale à deux mètres carrés ;</li> </ul> </li> <li>- Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volts ;</li> <li>- Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres ;</li> <li>- Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ;</li> <li>- Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre un mètre quatre-vingts et quatre mètres, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière ;</li> <li>- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts et dont la hauteur maximum au-dessus du sol peut dépasser un mètre quatre-vingt ainsi que ceux dont la puissance crête est supérieure ou égale à trois kilowatts et inférieure ou égale à deux cent cinquante kilowatts quelle que soit leur hauteur.</li> <li>- Les dispositions du quatrième alinéa ne sont applicables ni aux éoliennes, ni aux ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés au sol.</li> </ul>
<p align="center"><b>Travaux sur constructions existantes et changement de destination<sup>12</sup> (R.421-17 du CU)</b></p>	<p>Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R*421-14 à *R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant ;</li> <li>- Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R*123-9 ; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ;</li> <li>- Dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé ou dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur a été mis en révision, les travaux effectués à l'intérieur des immeubles ;</li> <li>- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;</li> <li>- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;</li> <li>- Les travaux qui ont pour effet la création soit d'une emprise au sol, soit d'une surface de plancher supérieure à cinq mètres carrés et qui répondent aux critères cumulatifs suivants :               <ul style="list-style-type: none"> <li>o une emprise au sol créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;</li> <li>o une surface de plancher créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés.</li> <li>o Ces seuils sont portés à quarante mètres carrés pour les projets situés en zone urbaine d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exclusion de ceux impliquant la création d'au moins vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol lorsque cette création conduit au dépassement de l'un des seuils fixés à l'article R*431-2 du présent code.</li> </ul> </li> </ul>
<p align="center"><b>Installations et aménagements (R.421-23 du CU)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;</li> <li>- Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;</li> </ul>

<sup>11</sup> Sauf en site classé et secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité.

<sup>12</sup> Autres que travaux d'entretien et de réparations ordinaires.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;</li> <li>- L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous : <ul style="list-style-type: none"> <li>o sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;</li> <li>o sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans renouvelable.</li> </ul> <p>Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;</p> </li> <li>- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;</li> <li>- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;</li> <li>- Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;</li> <li>- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;</li> <li>- Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;</li> <li>- L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;</li> </ul>
--	--

<b>Hors secteurs protégés</b>	
<b>Nature des travaux envisagés</b>	<b>Conditions d'application</b>
<b>Travaux, installations et aménagements (R.421-19 du CU)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lotissements créant plus de 2 lots à construire<sup>13</sup> : <ul style="list-style-type: none"> <li>o prévoyant la réalisation de voies ou espaces communs</li> <li>o ou situés dans un site classé ou un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité.</li> </ul> </li>   <li>- Remembrements réalisés par une AFU libre prévoyant la réalisation de voies ou espaces communs.</li>   <li>- Terrains de camping : <ul style="list-style-type: none"> <li>o création ou agrandissement d'un terrain d'une capacité d'accueil &gt; 20 personnes ou &gt; à 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs.</li> <li>o réaménagement augmentant de plus de 10 % le nombre d'emplacements.</li> <li>o travaux modifiant substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations.</li> </ul> </li>   <li>- Parcs résidentiels de loisirs : <ul style="list-style-type: none"> <li>o création ou agrandissement</li> <li>o réaménagement augmentant de plus de 10 % le nombre d'emplacements</li> <li>o travaux modifiant substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations.</li> </ul> </li>   <li>- Villages de vacances classés en hébergement léger (création ou agrandissement).</li> <li>- Terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.</li> <li>- Parcs d'attractions, aires de jeux et de sports d'une superficie &gt; 2 hectares</li> <li>- Golfs d'une superficie &gt; 25 hectares.</li> <li>- Aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs contenant plus de 50 unités.</li> <li>- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, Affouillements d'une profondeur &gt; 2 mètres et exhaussements<sup>14</sup> d'une hauteur &gt; 2 mètres portant sur une superficie ≥ 2 hectares.</li> </ul>

<sup>13</sup> Sur une période de moins de 10 ans.

<sup>14</sup> Sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

## 1.6. Projet soumis à permis de démolir

Nature des travaux envisagés	Conditions d'application
<p><b>Démolitions soumises à permis (R.421-26 à R.421.28 du CU)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Démolitions dans les communes ayant institué le permis de démolir<sup>15</sup></li> <li>- Démolitions dans les secteurs protégés :               <ul style="list-style-type: none"> <li>o secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité</li> <li>o périmètre de restauration immobilière</li> <li>o immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé</li> <li>o immeuble situé dans le champ de visibilité d'un monument historique</li> <li>o en ZPPAUP<sup>16</sup> ou AVAP</li> <li>o dans un site inscrit ou classé</li> </ul> </li> <li>- Démolition d'un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager identifié comme devant être protégé :               <ul style="list-style-type: none"> <li>o dans le P.L.U., en application du 7° de l'article L.123-1 du Code l'urbanisme<sup>17</sup></li> <li>o à défaut de P.L.U., par délibération du conseil municipal, après enquête publique</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Démolitions sans permis<sup>18</sup> (R.421-29 du CU)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Démolitions couvertes par le secret de la défense nationale</li> <li>- Démolitions de bâtiments menaçant ruine</li> <li>- Démolitions d'immeubles insalubres</li> <li>- Démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive</li> <li>- Démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés</li> <li>- Démolitions de lignes électriques et de canalisations</li> </ul>

<sup>15</sup> Par délibération du conseil municipal, sur tout ou partie du territoire communal.

<sup>16</sup> ZPPAUP : zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager devenue AVAP aire de mise en valeur du patrimoine

<sup>17</sup> Ou situé dans le périmètre délimité par le plan.

<sup>18</sup> Même lorsqu'elles entrent dans le champ du permis de démolir défini ci-dessus.

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### CARACTERE DE LA ZONE UA

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

*La zone UA correspond à un type d'urbanisation traditionnel. Elle concerne le tissu ancien des bourgs où les bâtiments sont construits en majeure partie à l'alignement, ainsi qu'en ordre continu... Y coexistent des activités de commerce, d'artisanat, de services, des équipements et de l'habitat.*

### SECTION I

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

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

**1. 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 :**

- a) Les constructions nouvelles et les extensions** destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.
- b) Les constructions nouvelles d'exploitation agricole**
- c) 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 pour une durée de plus de 3 mois.
- d) Les habitations légères de loisirs**, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- e) Les remblais, les dépôts de déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage), de plus de trois mois ou non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers de tri sélectif à destination du public, sur emprise publique ou privée.
- f) 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.
- g) Les constructions nouvelles et les extensions** destinées aux commerces d'une Surface de plancher de plus de 300 m<sup>2</sup>.

**2. Dans les secteurs exposés au risque d'inondation tel que défini par l'atlas des zones inondables du bassin de la Boutonne**, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les nouvelles constructions**,
- b) Les caves et les sous-sols**,

- c) Les affouillements et exhaussements,
- d) Les clôtures pleines,
- e) Le stockage de produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou de produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau.

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

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

- a) **La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la protection de l'environnement**, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers.
- b) Les affouillements et exhaussements du sol, dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à condition qu'ils soient liés aux constructions et aux parkings souterrains et 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.
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment le transport et la distribution d'énergie électrique, les réseaux d'eaux usées et pluviales, la téléphonie et les télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

**2. Dans les secteurs exposés au risque d'inondation tel que défini à l'atlas des zones inondables du bassin de la Boutonne :**

- a) Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures, ... sous réserve de ne pas augmenter les risques et ne pas conduire à une augmentation de la vulnérabilité des biens et des personnes.
- b) Les agrandissements sous réserve qu'ils se réalisent à l'étage sans création de nouveaux logements ou les extensions d'une emprise au sol limitée au maximum à 30 m<sup>2</sup>. Dans ce cas celles-ci sont possibles sous réserve que le niveau du plancher bas soit au-dessus du niveau de la cote de référence définie dans l'atlas des zones inondables du bassin de la Boutonne et qu'elles n'entraînent pas de gêne au libre écoulement des eaux.
- c) Les changements de destinations sans création de nouveaux logements
- d) Les clôtures sous réserve qu'elles présentent une transparence hydraulique maximale

### **SECTION II**

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

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

### **1. Accès**

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 nouveaux 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 sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

## **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...

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

## **3. Les chemins de randonnées du PDIPR**

Ces sentiers de randonnées ne doivent en aucun cas faire l'objet de travaux de goudronnage ou de quelconque revêtement imperméable.

# **ARTICLE UA 4 - RESEAUX DIVERS**

## **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.

## **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 non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

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 au réseau public.

### **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, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Les aménagements doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales (gestion à la parcelle). Toute opération d'aménagement doit ainsi privilégier l'absorption des eaux pluviales par un système d'infiltration adapté ou de récupération et de recyclage à l'intérieur de l'opération.

En cas d'impossibilité technique ou d'interdiction réglementaire, un débit de fuite de 3l/s/ha maximum peut être autorisé, sous réserve d'existence d'un réseau pluvial.

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe sauf pour des contraintes

techniques dans ce cas il est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

### 3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain. Dans le cas de la restauration d'immeuble, et s'il y a impossibilité technique d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone, de la manière la moins apparente possible.

### 4. Les déchets

Sauf avis contraire du service compétent, dans le cadre des opérations d'ensemble et de logements collectifs, les aménagements et projets de construction peuvent comporter un local ou une aire de stockage des conteneurs nécessaires au tri sélectif, adapté au nombre de logements à desservir et à l'opération.

## ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1. Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.
- 5.2. 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 Général 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 conforme à la réglementation en vigueur.

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

### 1. Le principe du PLU

**Les constructions principales** (nouvelles ou extensions de constructions existantes et annexes accolées), au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées :

- a) 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,
- b) En retrait quand les parcelles de part et d'autre de l'unité foncière à bâtir sont construites avec des bâtiments en retrait. Dans ce cas, l'implantation de la nouvelle construction s'alignera sur l'une ou l'autre de ces constructions voisines, afin de respecter une continuité de la façade bâtie.

### 2. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) Une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- b) L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus.
- c) Pour la reconstruction à l'identique de bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- d) Les annexes isolées des constructions principales, hormis les piscines dont l'implantation devra respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel du domaine public.
- e) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment le transport et la distribution d'énergie électrique, les réseaux d'eaux usées et pluviales, la téléphonie et les télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.
- f) Pourront également être ponctuellement envisagées des implantations en retrait derrière des dispositions de clôtures, telles celles repérées comme intéressantes (L123-1-5-7°) sur les ensembles préexistants.

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

### 1. Le principe

**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**.

### 2. Les exceptions

Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées pour :

- a) Une construction nouvelle lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- b) Les saillies, les contreforts, murets et, d'une manière générale les dépendances et les annexes hormis la piscine dont l'implantation devra être en retrait minimum d'un mètre de la limite séparative,
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment le transport et la distribution d'énergie électrique, les réseaux d'eaux usées et pluviales, la téléphonie et les télécommunications, gaz, ...), en 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 MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1. Conditions de mesure du PLU

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

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

### 2. Normes de hauteur du PLU

- a) La hauteur des constructions principales ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit, soit pour les constructions à usage d'habitation : R + 2 niveaux. En outre, Pour tenir compte du respect des gabarits et du respect de l'épannelage de ces quartiers anciens et constitués, il est défini qu'en cas de surélévation ou de reconstruction d'un immeuble, la cote de la façade prise à l'égout du toit ne puisse être supérieure à l'égout du toit de l'immeuble voisin le plus haut, ni supérieure de plus de 1,5m par rapport à l'égout du toit de l'immeuble voisin le plus bas.
- b) En cas d'insertion dans un ensemble constitué, la cote à l'égout du toit et/ou à la corniche devra impérativement respecter celle des immeubles riverains.
- a) La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder 4,50 mètres à l'égout du toit.

### 3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- a) Lorsque le faitage de la nouvelle construction principale **s'aligne** sur celui d'une construction mitoyenne de plus de 9 mètres.
- b) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus. Toutefois dans ce cas la hauteur du projet ne pourra être supérieure à celle du bâtiment existant.
- c) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.),
- d) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment le transport et la distribution d'énergie électrique, les réseaux d'eaux usées et pluviales, la téléphonie et les télécommunications, gaz, ...), en cas de contraintes techniques justifiées.

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1. Principe général

Pour rappel, l'article R 111-21 du code de l'urbanisme dispose que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

### 2. Constructions neuves et modifications des constructions récentes

- a) Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Les constructions devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.
- b) Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.
- c) Les toitures seront de préférence en tuiles de type canal. La couverture sera au minimum à deux versants avec une pente comprise entre 25 (30%) et 40%. Dans ce cas, le faitage est axé dans le sens de la plus grande longueur.
- d) Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit. Les façades adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels. Les teintes sont claires.
- e) Les ouvertures devront être plus hautes que larges sauf les portes de garage. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.

### 3. Rénovation et aménagement des constructions existantes

- a) Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation d'architecture étrangère aux usages régionaux est interdit.
- b) Les ouvertures nouvelles visibles du domaine public pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes. La composition initiale de la façade et son équilibre ne doivent pas être dénaturés par un nouveau percement ou par l'obturation d'une baie. Tout projet de création ou de disparition de percement devra être créé de manière à mettre en valeur la façade et l'édifice. Les percements seront pratiqués dans les élévations en fonction de leur destination ou du niveau d'étage auxquels ils dispensent leur éclairement : à part quelques exceptions, les ouvertures anciennes

sont des rectangles en hauteur, les ouvertures nouvelles seront donc de façon générale plus hautes que larges. Quand les proportions sont proches du carré, elles correspondent à des niveaux de combles. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.

- a) La rénovation de toiture doit être réalisée dans le respect de la couverture existante.
- b) L'habillage des gouttières par caisson est prohibé. Les châssis sont autorisés en nombre limité et seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture.
- c) Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...).

#### 4. Les annexes

Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) et l'usage de matériaux précaires de type tôle ondulée sont interdits. Leur traitement doit être homogène avec l'aspect de la construction principale.

#### 5. Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 mètres sur les voies et emprises publiques et à 2 mètres en limites séparatives. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

La clôture sera constituée :

- soit de murs à l'ancienne en moellons,
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite d'un enduit traditionnel, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que ceux de l'habitation.
- soit d'une murette enduite d'une hauteur maximale de 1 mètre surmontée d'une grille ou de lisses le tout n'excédant pas 1,60 mètres.

La clôture en limite séparative pourra également être constituée de végétaux d'essences locales, doublés ou non d'un grillage.

#### 6. Architecture Contemporaine

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

Cette architecture contemporaine fera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

#### 7. Eléments divers

**Les vérandas** sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement.

**Les citernes à eau, à gaz ou à mazout** sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux. Elles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

**Les climatiseurs et pompes à chaleur** ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Leur implantation en façade doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière.

#### 8. Les énergies renouvelables

L'utilisation des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergie renouvelables est fortement encouragée. Les programmes d'architecture bioclimatique utilisant d'autres matériaux et formes que celles précitées seront autorisés, notamment les programmes intégrant des panneaux solaires, des toitures végétalisées...

**Dès lors l'implantation d'équipement**, basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants : La forme, la proportion, l'insertion, la position, l'association et les nuisances sonores.

En outre les installations solaires seront acceptées, mais en ayant recours aux solutions suivantes :

- soit une installation au sol dans le jardin ou sur les constructions annexes
- soit une installation en toiture, mais pas sur la façade principale et dans les cas dans l'axe de la toiture et en respectant la composition de la façade (axe des ouvertures notamment).

## 9. Dispositions pour les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage dans le cadre de l'application de l'article L 123-1.5-7° du code de l'urbanisme

**La démolition des éléments de petit patrimoine de maçonnerie** (murets) est interdite. Dans le cas d'une restauration de ces éléments, les travaux viseront à restituer leur état initial connu (respect de la forme et des matériaux d'origine) cf fiches du CAUE dans la pièce 4.3 du PLU « annexe du règlement » relatives aux murets en pierre sèche.

Pour les maçonneries en pierres de taille, elles seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface. Les murs en moellons resteront, soit de pierre apparentes, soit enduits lorsqu'ils l'étaient. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant, sans surépaisseur.

Dans le cas de travaux à leur contact immédiat ou touchant leurs abords, ceux-ci viseront à respecter l'intégrité des éléments repérés. Les abords immédiats de ces éléments recevront un simple traitement d'entretien (tontes, tailles...).

## ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 1. Règle

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

Il doit être aménagé au minimum :

<b>Constructions à usage d'habitation :</b> <b>Maison individuelle hors lotissement</b> <b>Groupe d'habitation et lotissement</b>	1 place par logement 1 place par logement + 1 place banalisée pour 4 logements
<b>Constructions à usage de bureaux et services</b> (profession libérale...)	1 place de stationnement par <b>40 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher
<b>Constructions à usage commercial</b>	1 place par 20m <sup>2</sup> de surface de vente ou <b>3 places</b> de stationnement par <b>100 m<sup>2</sup></b> de surface de vente
<b>Atelier artisanal</b>	1 place pour deux emplois indépendamment des besoins propres à l'accueil de la clientèle, des livraisons...

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même.

### 2. Les dispositions complémentaires

#### a) La non réalisation d'aires de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à la totalité des obligations imposées par le présent règlement en matière d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces dispositions par le paiement d'une participation financière précisée à l'alinéa ci-dessous (**3. Participation financière**).

#### b) La 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 logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

**c) La 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.

**d) Dispositions particulières**

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

**3. Participation financière**

À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue à l'alinéa a) précédent, le pétitionnaire est tenu de verser à la commune une participation fixée par la délibération du conseil municipal instituant la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement.

**TICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.
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.
3. Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation composé de plusieurs essences locales (cf. annexe 1).

**SECTION III**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

□□□□□

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

#### CARACTERE DE LA ZONE UB

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

*Elle caractérise le bâti des villages anciens de densité variable et les anciens faubourgs de Celles-sur-Belle. Elle a pour vocation principale l'accueil d'habitat.*

*Il existe un secteur UBp au niveau des villages de la vallée et de Bonneuil qui appartiennent ou sont au contact immédiat des sites Natura 2000 et où tout aménagement susceptible d'affecter de manière significative ces sites sera soumis aux dispositions de l'article L 414-4 du code de l'environnement ; Pour rappel, les programmes ou projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative, et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000, feront l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site. Ce secteur UBp fait l'objet de prescriptions supplémentaires dans le sens d'une meilleure protection.*

*En outre, la commune attire l'attention des propriétaires, le document d'objectifs (DOCOB) en cours d'élaboration devra également être pris en compte.*

#### SECTION I

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

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

**1. 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 :**

- a) Les constructions nouvelles destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.**
- b) Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière.**
- c) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, ainsi que le stationnement isolé de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de 3 mois.
- d) Les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.**
- e) Les remblais, les dépôts de déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) de plus de trois mois ou non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers de tri sélectif à destination du public, sur emprise publique ou privée.
- f) 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.

**2. Dans les secteurs UB et UBp exposés au risque d'inondation tel que défini par l'atlas des zones inondables du bassin de la Boutonne**, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les nouvelles constructions,**

- b) Les caves et les sous-sols,
- c) Les affouillements et exhaussements,
- d) Les clôtures pleines,
- e) Le stockage de produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou de produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau.

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

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

- a) **La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la protection de l'environnement**, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers.
- b) Les affouillements et exhaussements du sol, dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et 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 aux constructions et aux parkings souterrains et 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.
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment le transport et la distribution d'énergie électrique, les réseaux d'eaux usées et pluviales, la téléphonie et les télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

**2. Dans les secteurs UB et UBp exposés au risque d'inondation tel que défini à l'atlas des zones inondables du bassin de la Boutonne :**

- a) Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures, ... sous réserve de ne pas augmenter les risques et ne pas conduire à une augmentation de la vulnérabilité des biens et des personnes.
- b) Les agrandissements sous réserve qu'ils se réalisent à l'étage sans création de nouveaux logements ou les extensions d'une emprise au sol limitée au maximum à 30 m<sup>2</sup>. Dans ce cas celles-ci sont possibles sous réserve que le niveau du plancher bas soit au-dessus du niveau de la cote de référence définie dans l'atlas des zones inondables du bassin de la Boutonne et qu'elles n'entraînent pas de gêne au libre écoulement des eaux.
- c) Les changements de destinations sans création de nouveaux logements
- d) Les clôtures sous réserve qu'elles présentent une transparence hydraulique maximale

### SECTION II

#### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

### **1. Accès**

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 nouveaux 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 sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

## **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 nouvelles 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.

## **3. Les chemins de randonnées du PDIPR**

Ces sentiers de randonnées ne doivent en aucun cas faire l'objet de travaux de goudronnage ou de quelconque revêtement imperméable.

# **ARTICLE UB 4 - RESEAUX DIVERS**

## **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 PLU).

## **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 non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

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 au réseau public.

### **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, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Les aménagements doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales (gestion à la parcelle). Toute opération d'aménagement doit ainsi privilégier l'absorption des eaux pluviales par un système d'infiltration adapté ou de récupération et de recyclage à l'intérieur de l'opération.

En cas d'impossibilité technique ou d'interdiction réglementaire, un débit de fuite de 3l/s/ha maximum peut être autorisé, sous réserve d'existence d'un réseau pluvial.

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe sauf pour des contraintes

techniques dans ce cas il est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

### 3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements sont de préférence réalisés en souterrain. S'il y a impossibilité technique d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics doivent être le moins apparents possible.

### 4. Les déchets

Sauf avis contraire du service compétent, dans le cadre des opérations d'ensemble et de logements collectifs, les aménagements et projets de construction peuvent comporter un local ou une aire de stockage des conteneurs nécessaires au tri sélectif, adapté au nombre de logements à desservir et à l'opération.

## ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.
2. 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 Général 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 conforme à la réglementation en vigueur et pouvant être par la suite raccordé au réseau collectif.

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

### 1. Le principe

**Toutes les constructions**, au nu du mur de façade (balcon non compris), ou les extensions de constructions principales et annexes accolées devront être implantées :

- a) Soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique lorsque l'une des constructions voisines est implantée à l'alignement afin de respecter une continuité de la façade bâtie.
- b) Soit en retrait minimum de 3 mètres par rapport 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.

### 2. Les exceptions

**Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées :**

- a) Les annexes isolées des constructions principales
- b) Pour la reconstruction à l'identique de bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment le transport et la distribution d'énergie électriques, les réseaux d'eaux usées et pluviales, la téléphonie et les télécommunications, gaz, ...), en cas de contraintes techniques justifiées.

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

### 1. Le principe

Dans la zone UB, les constructions pourront être implantées librement soit sur une ou deux limites séparatives, soit en

**retrait** avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

**Dans le secteur UBp**, les constructions seront implantées en retrait. Ce retrait dans tous les cas, devra être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $R=H/2$ ) sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

## 2. Les exceptions

**Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées pour :**

- a) Une construction nouvelle lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- b) La reconstruction à l'identique de bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- c) L'isolation extérieure de **bâtiments existants**,
- d) Les saillies, les contreforts, murets et, d'une manière générale les dépendances et les annexes inférieures à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol hormis la piscine et son local technique dont l'implantation devra être en retrait minimum d'un mètre de la limite séparative,
- e) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment le transport et la distribution d'énergie électriques, les réseaux d'eaux usées et pluviales, la téléphonie et les télécommunications, gaz, ...), en cas de contraintes techniques justifiées.

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

Non réglementé

### ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

1. Dans la zone UB, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **60% de la superficie du terrain**.
2. Dans le secteur UBp, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **40% de la superficie du terrain**
3. Ce Coefficient ne s'applique pas en cas de restauration de bâtiments existants et de changement de destination des constructions qui conservent leur volume initial.
4. Il n'est pas fixé de règle 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 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### 1. Conditions de mesure

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

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

#### 2. Normes de hauteur

- a) La hauteur des constructions principales ne peut excéder **6.50 mètres**, soit pour les constructions à usage d'habitation : **R + 1 niveau**.
- b) La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder **4,50 mètres à l'égout du toit**.

### 3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

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

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1. Principe général

Pour rappel, l'article R 111-21 du code de l'urbanisme dispose que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

### 2. Constructions neuves et modifications des constructions récentes

- a) Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Les constructions devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.
- b) Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.
- c) Les toitures seront de préférence en tuiles de type canal. La couverture sera de préférence à deux versants avec une pente comprise entre 25 (30%) et 40%. Dans ce cas, le faîtage est axé dans le sens de la plus grande longueur.
- d) Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit. Les façades adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels. Les teintes sont claires.
- e) Les ouvertures devront être plus hautes que larges (sauf les portes de garage et les baies vitrées). Elles devront être de préférence centrées les unes par rapport aux autres en travées. Elles devront si possible respecter les mêmes dimensions et mêmes proportions.
- f) Les fenêtres doivent être placées dans le premier tiers du mur. Il faut éviter les petits carreaux ; Les portes sont pleines et de forte épaisseur ou vitrées en harmonie avec les fenêtres. Les volets en bois plein ou à clairevoie sont généralement conseillés. Il faut éviter les volets repliables en tableau, les volets à écharpes oblique et les ferrures trop marquées. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement. Il ne faut pas multiplier les lucarnes.

### 3. Rénovation et aménagement des constructions

- a) Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation d'architecture étrangère aux usages régionaux est interdit.
- b) Les ouvertures nouvelles visibles du domaine public pour les constructions à usage d'habitation

devront respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.

- c) La rénovation de toiture doit être réalisée dans le respect de la couverture existante.
- d) les enduits sont de teinte claire et se rapprochant de la teinte d'origine,
- e) l'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé (corniches, encadrement...).
- f) La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver la même nature de matériaux employés initialement.
- g) L'habillage des gouttières par caisson est prohibé. Les châssis sont autorisés en nombre limité et seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture.
- h) Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...).

#### 4. Les annexes

Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) et l'usage de matériaux précaires de type tôle ondulée sont interdits. Leur traitement doit être homogène avec l'aspect de la construction principale.

#### 5. Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 mètres sur les voies et emprises publiques et à 2 mètres en limites séparatives. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

La clôture sera constituée :

- soit de murs à l'ancienne en moellons,
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que ceux de l'habitation.
- soit d'une murette enduite d'une hauteur maximale de 1 mètre surmontée d'une grille ou de lisses le tout n'excédant pas 1,60 mètres.

La clôture en limite séparative pourra également être constituée de végétaux d'essences locales, doublés ou non d'un grillage.

#### 6. Architecture Contemporaine

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

Cette architecture contemporaine fera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

#### 7. Eléments divers

**Les vérandas** sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement.

**Les citernes à eau, à gaz ou à mazout** sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.

**Les climatiseurs** et pompes à chaleur ne doivent pas être installés sur une ouverture, leur implantation en façade doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière.

#### 8. Les énergies renouvelables

L'utilisation des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant

de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergie renouvelables est admise et même encouragée.

Pour les projets mettant en œuvre ces principes, il peut être dérogé à la disposition c) des paragraphes 11.2 et 11.3.

**L'implantation d'équipement**, basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants : La forme, la proportion, l'insertion, la position, l'association et les nuisances sonores.

#### **9. Dispositions pour les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage dans le cadre de l'application de l'article L 123-1.5-7° du code de l'urbanisme**

**La démolition des éléments de petit patrimoine de maçonnerie** (murets) est interdite. Dans le cas d'une restauration de ces éléments, les travaux viseront à restituer leur état initial connu (respect de la forme et des matériaux d'origine) cf fiches du CAUE dans la pièce 4.3 du PLU « annexe du règlement » relatives aux murets en pierre sèche.

Pour les maçonneries en pierres de taille, elles seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface. Les murs en moellons resteront, soit de pierre apparentes, soit enduits lorsqu'ils l'étaient. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant, sans surépaisseur.

Dans le cas de travaux à leur contact immédiat ou touchant leurs abords, ceux-ci viseront à respecter l'intégrité des éléments repérés. Les abords immédiats de ces éléments recevront un simple traitement d'entretien (tontes, tailles...).

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

#### **1. Règle**

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

Il doit être aménagé au minimum :

<b>Constructions à usage d'habitation :</b> <b>Maison individuelle hors lotissement</b> <b>Groupe d'habitation et lotissement</b>	<b>2 places</b> par nouveau logement <b>2 places</b> par logement + 1 place banalisée pour 4 logements
<b>Constructions à usage de bureaux et services</b> (profession libérale...)	1 place de stationnement par <b>40 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher
<b>Constructions à usage commercial</b>	1 place par 20m <sup>2</sup> de surface de vente ou <b>3 places</b> de stationnement par <b>100 m<sup>2</sup></b> de surface de vente
<b>Atelier, entrepôt, hangars</b>	1 place pour deux emplois indépendamment des besoins propres à l'accueil de la clientèle, des livraisons...

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même.

#### **2. Les dispositions complémentaires**

##### **a) La non réalisation d'aires de stationnement**

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à la totalité des obligations imposées par le présent règlement en matière d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces dispositions par le paiement d'une participation financière précisée à l'alinéa ci-dessous (**3. Participation financière**).

##### **b) La 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 logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

### **c) La 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.

### **d) Dispositions particulières**

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

### **3. Participation financière**

À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue à l'alinéa a) précédent, le pétitionnaire est tenu de verser à la commune une participation fixée par la délibération du conseil municipal instituant la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement.

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

1. Toute opération soumise à permis d'aménager à usage d'habitation de plus de 4 logements devra comporter au moins 5 % d'espaces verts communs d'un seul tenant.

2. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés d'espèces d'essences locales (cf. annexe 1).

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

4. Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par une clôture opaque minérale ou un écran de végétation composé de plusieurs essences locales (cf. annexe 1).

**De plus dans le secteur UBp**, une surface non étanche devra atteindre au moins 25% de l'unité foncière afin de permettre l'absorption des eaux pluviales.

## **SECTION III**

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

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

Non réglementé

□□□□□

## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

#### CARACTERE DE LA ZONE UC

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

*Elle caractérise le bâti pavillonnaire de la périphérie du bourg de Celles-sur-Belle. Il s'agit d'un tissu urbain, issu majoritairement d'opération d'aménagement d'ensemble, et partiellement plus aéré que sur les autres secteurs.*

#### SECTION I

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

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

**1. 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 :**

- a) Les constructions nouvelles destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.**
- b) Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière.**
- c) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, ainsi que le stationnement isolé de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de 3 mois.
- d) Les habitations légères de loisirs**, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- e) Les remblais, les dépôts de déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) de plus de trois mois ou non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers de tri sélectif à destination du public, sur emprise publique ou privée.
- f) 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.

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

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

- a) La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la protection de l'environnement**, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers.
- b) 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 aux constructions et aux parkings souterrains et 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.

- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment le transport et la distribution d'énergie électriques, les réseaux d'eaux usées et pluviales, la téléphonie et les télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

##### **1. Accès**

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 nouveaux 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 sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

##### **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 nouvelles 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.

##### **3. Les chemins de randonnées du PDIPR**

Ces sentiers de randonnées ne doivent en aucun cas faire l'objet de travaux de goudronnage ou de quelconque revêtement imperméable.

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

##### **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 PLU).

## 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 non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

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 au réseau public.

### 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, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Les aménagements doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales (gestion à la parcelle). Toute opération d'aménagement doit ainsi privilégier l'absorption des eaux pluviales par un système d'infiltration adapté ou de récupération et de recyclage à l'intérieur de l'opération.

En cas d'impossibilité technique ou d'interdiction réglementaire, un débit de fuite de 3l/s/ha maximum peut être autorisé, sous réserve d'existence d'un réseau pluvial.

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe sauf pour des contraintes techniques dans ce cas il est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

## 3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements sont de préférence réalisés en souterrain. S'il y a impossibilité technique d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics doivent être le moins apparents possible.

## 4. Les déchets

Sauf avis contraire du service compétent, dans le cadre des opérations d'ensemble et de logements collectifs, les aménagements et projets de construction peuvent comporter un local ou une aire de stockage des conteneurs nécessaires au tri sélectif, adapté au nombre de logements à desservir et à l'opération.

## ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

5.2. 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 Général 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 conforme à la réglementation en vigueur et pouvant être par la suite raccordé au réseau collectif.

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

**1. Toutes les constructions**, au nu du mur de façade (balcon non compris), ou les extensions de constructions devront être implantées à un minimum de 3 mètres par rapport 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.

### 2. Les exceptions

**Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées :**

- a) Pour une construction nouvelle et ses clôtures lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- b) Pour les extensions des constructions existantes
- c) Pour les annexes isolées des constructions principales
- d) Pour la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- e) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment le transport et la distribution d'énergie électriques, les réseaux d'eaux usées et pluviales, la téléphonie et les télécommunications, gaz...), en cas de contraintes techniques justifiées.

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

**1. Les constructions pourront être implantées librement soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait** avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

#### **2. Les exceptions**

**Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées pour :**

- a) Une construction nouvelle lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- b) La reconstruction à l'identique de bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- c) L'isolation extérieure de **bâtiments existants**,
- d) Les saillies, les contreforts, murets et, d'une manière générale les dépendances et les annexes inférieures à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol hormis la piscine et son local technique dont l'implantation devra être en retrait minimum d'un mètre de la limite séparative,
- e) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment le transport et la distribution d'énergie électriques, les réseaux d'eaux usées et pluviales, la téléphonie et les télécommunications, gaz, ...), en cas de contraintes techniques justifiées.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

##### **1. Conditions de mesure**

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

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

## 2. Normes de hauteur

- a) La hauteur des constructions principales ne peut excéder **7.50 mètres**, soit pour les constructions à usage d'habitation : **R + 2 niveaux**.
- b) La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder **4,50 mètres à l'égout du toit**.

## 3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

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

## ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1. Principe général

Pour rappel, l'article R 111-21 du code de l'urbanisme dispose que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

### 2. Constructions principales

- a) Les constructions ou rénovations ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Les constructions devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.
- b) Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.
- c) Les toitures seront de préférence en tuiles de type canal. La couverture sera de préférence à deux versants avec une pente comprise entre 25 et 40%. Dans ce cas, le faîtage est axé dans le sens de la plus grande longueur.
- d) Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit. Les façades adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels. Les teintes sont claires.
- e) Les ouvertures devront être plus hautes que larges sauf les portes de garage et les baies vitrées. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.

### 4. Les annexes

Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) et l'usage de

matériaux précaires de type tôle ondulée sont interdits.

## 5. Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 mètres sur les voies et emprises publiques et à 2 mètres en limites séparatives. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

La clôture sera constituée :

- soit de murs à l'ancienne en moellon,
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que l'habitation.
- soit d'une murette enduite d'une hauteur maximale de 1 mètre surmontée d'une grille ou de lisses le tout n'excédant pas 1,60 mètres.

La clôture en limite séparative pourra également être constituée de végétaux d'essences locales, doublés ou non d'un grillage.

## 6. Architecture Contemporaine

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

Cette architecture contemporaine fera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

## 7. Eléments divers

**Les vérandas** sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement.

**Les citernes à eau, à gaz ou à mazout** sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.

**Les climatiseurs et pompes à chaleur** ne doivent pas être installés sur une ouverture, leur implantation en façade doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière.

## 8. Les énergies renouvelables

L'utilisation des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergie renouvelables est fortement encouragée. Les programmes d'architecture bioclimatique utilisant d'autres matériaux et formes que celles précitées seront autorisés, notamment les programmes intégrant des panneaux solaires, des toitures végétalisées...

**Dès lors l'implantation d'équipement**, basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants : La forme, la proportion, l'insertion, la position, l'association et les nuisances sonores.

## 9. Dispositions pour les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage dans le cadre de l'application de l'article L 123-1.5.7° du code de l'urbanisme

**La démolition des éléments de petit patrimoine de maçonnerie** (murets) est interdite. Dans le cas d'une restauration de ces éléments, les travaux viseront à restituer leur état initial connu (respect de la forme et des matériaux d'origine) cf fiches du CAUE dans la pièce 4.3 du PLU « annexe du règlement » relatives aux murets en pierre sèche.

Dans le cas de travaux à leur contact immédiat ou touchant leurs abords, ceux-ci viseront à respecter l'intégrité des éléments repérés. Les abords immédiats de ces éléments recevront un simple traitement d'entretien (tontes, tailles...).

## ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 1. Règle

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

Il doit être aménagé au minimum :

<b>Constructions à usage d'habitation :</b> <b>Maison individuelle hors lotissement</b> <b>Groupe d'habitation et lotissement</b>	1 place par logement <b>2</b> places par logement + 1 place banalisée pour 4 logements
<b>Constructions à usage de bureaux et services</b> (profession libérale...)	1 place de stationnement par <b>40 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher
<b>Constructions à usage commercial</b>	1 place par 20m <sup>2</sup> de surface de vente ou <b>3</b> places de stationnement par <b>100 m<sup>2</sup></b> de surface de vente
<b>Atelier</b>	1 place pour deux emplois indépendamment des besoins propres à l'accueil de la clientèle, des livraisons...

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même.

### 2. Les dispositions complémentaires

#### **a) La non réalisation d'aires de stationnement**

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à la totalité des obligations imposées par le présent règlement en matière d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces dispositions par le paiement d'une participation financière précisée à l'alinéa ci-dessous (**3. Participation financière**).

#### **b) La 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 logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

#### **c) La 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.

#### **d) Dispositions particulières**

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

### 3. Participation financière

À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue à l'alinéa a) précédent, le pétitionnaire est tenu de verser à la commune une participation fixée par la délibération du conseil municipal instituant la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement.

## ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés d'espèces d'essences locales (cf. annexe 1).

2. Toute opération à usage d'habitation de plus de 4 logements devra comporter au moins 5 % d'espaces verts communs d'un seul tenant.

3. 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.

4. Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par une clôture opaque minérale ou un écran de végétation composé de plusieurs essences locales ((cf. annexe 1)).

### SECTION III

#### POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé

## CHAPITRE 4

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

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

*Cette zone spécialisée est destinée à accueillir les équipements publics collectifs bénéficiant de dispositions réglementaires adaptées, afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.*

#### SECTION I

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

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

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

- a) Les constructions nouvelles et les extensions** destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt, à l'artisanat et à l'habitation à l'exception de celle mentionnée à l'alinéa 2.2.

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

**Sont autorisées sous réserve d'en assurer l'intégration dans un projet urbain et paysager, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a)** Les constructions et installations à usage de services publics ou d'intérêt collectif publics et privés (constructions nouvelles et extensions) et notamment les constructions, installations, équipements et aménagements nécessaires au fonctionnement des activités touristiques, culturelles, sportives ou éducatives.
- b)** Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, ainsi que les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et les parcs résidentiels de loisirs.
- c) La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement**, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers.
- d) Les constructions destinées à l'habitation** à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions et installations visées à aux alinéas précédents. Les logements de fonction sont ainsi tolérés.
- e)** 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 aux constructions autorisées dans la zone et aux parkings souterrains et 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.

- f) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment le transport et la distribution d'énergie électriques, les réseaux d'eaux usées et pluviales, la téléphonie et les télécommunications, gaz, ...).

## **SECTION II**

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

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

##### **1. Accès**

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 sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

##### **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 US 4 - RESEAUX DIVERS**

##### **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 PLU).

##### **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 interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe sauf pour des contraintes techniques sous réserve de l'autorisation du concessionnaire du réseau d'assainissement.

### **3. Réseaux divers**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements sont de préférence réalisés en souterrain. S'il y a impossibilité technique d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics doivent être le moins apparents possible.

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

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

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 Général 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 Général d'Assainissement.

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

1. Les constructions nouvelles, devront être implantées au delà de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

### **2. Les exceptions**

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, :

- a) Quand les parcelles de part et d'autre de l'unité foncière à bâtir sont construites avec des bâtiments à moins de 3 mètres. Dans ce cas, l'implantation de la nouvelle construction s'alignera sur l'une ou l'autre de ces constructions voisines,
- b) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- c) Pour l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus.
- d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment le transport et la distribution d'énergie électriques, les réseaux d'eaux usées et pluviales, la téléphonie et les télécommunications, gaz, ...).

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

1. Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement soit en retrait 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**.

## 2. Les exceptions

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

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

Non réglementé.

### ARTICLE US 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

### ARTICLE US 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

### ARTICLE US 11 - ASPECT EXTERIEUR

#### 1. Principe général

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour.

#### 2. Dispositions pour les constructions

Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...).

#### 3. Les énergies renouvelables

L'utilisation des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergie renouvelables est fortement encouragée. Les programmes d'architecture bioclimatique utilisant d'autres matériaux et formes que celles précitées seront autorisés, notamment les programmes intégrant des panneaux solaires, des toitures végétalisées...

**Dès lors l'implantation d'équipement**, basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants : La forme, la proportion, l'insertion, la position, l'association et les nuisances sonores.

### ARTICLE US 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

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.

### ARTICLE US 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 100m<sup>2</sup> de terrain.

2. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épais et persistant composé de plusieurs essences locales (cf. annexe 1).

### SECTION III

#### POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

□□□□

## CHAPITRE 5

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

#### CARACTERE DE LA ZONE UE

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 est destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, de bureaux et commerciales, ainsi que les services qui peuvent leur être nécessaires et les bâtiments à la fonction d'entrepôts.

Elle correspond aux zones d'activités de la commune.

Il existe 2 secteurs spécialisés :

- Un secteur UEc destiné à l'accueil d'activités commerciales, de services et de bureaux ainsi que d'hébergements touristiques.
- Un secteur UEi destiné à l'accueil d'activités industrielles et de bâtiments à la fonction d'entrepôts
- Un secteur UEa destiné à l'accueil d'activités artisanales, de bureaux et de services ainsi que de bâtiments à la fonction d'entrepôt

#### SECTION I

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

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

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

- a) **Les constructions nouvelles** destinées à l'exploitation agricole ou forestière et à l'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'alinéa 2.1.
- b) **Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes pour une durée de plus de 3 mois.
- c) **Les constructions nouvelles, les extensions ou les 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.

En outre sont interdites :

- a) **Dans le secteur UEc**, les constructions nouvelles destinées aux activités industrielles et artisanales.
- b) **Dans le secteur UEi**, les constructions nouvelles destinées aux activités commerciales, artisanales, de bureaux, de services et à l'hébergement touristique.
- c) **Dans le secteur UEa**, les constructions nouvelles destinées aux activités industrielles, commerciales et à l'hébergement touristique.

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

### 1. Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les logements destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions autorisées à condition que le logement soit intégré dans le même volume et ne présente pas une surface supérieure à un tiers de celle de l'activité.
- b) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux activités industrielles et artisanales.
- c) Les dépôts de déchets de toute nature à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol visées aux alinéas précédents, et les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier...
- d) Les dispositifs d'assainissement en lien avec les activités en présence sous réserve de leur conformité à la réglementation en vigueur.
- e) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment le transport et la distribution d'énergie électriques, les réseaux d'eaux usées et pluviales, la téléphonie et les télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.
- f) 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 aux constructions autorisées dans la zone et 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.

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

## ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

### 1. Accès

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...

L'accès direct de véhicules depuis la RD 948 est interdit.

### 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.

Les éventuelles nouvelles voies en impasse doivent se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics.

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

## ARTICLE UE 4 - RESEAUX DIVERS

### 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.

### 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 non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

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 au réseau public.

#### b) eaux de surface susceptibles d'être souillées

Les eaux en provenance des espaces extérieurs imperméabilisés tels que voies de circulation, aires de manœuvre ou de stockage seront captées par un dispositif incorporant un système de débouage/décantage/déshuilage associé à un bassin de rétention à ciel ouvert situé en aval du terrain. Les boues et matières décantées seront obligatoirement recueillies dans des fosses étanches pour être ensuite évacuées vers des unités de traitement spécialisées.

#### c) Eaux pluviales

L'acquéreur assurera dans son lot la collecte des eaux pluviales en provenance des surfaces imperméabilisées par un système d'absorption construit en fonction de la nature du sous-sol. Il est formellement interdit d'y envoyer les eaux usées.

### 3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements sont de préférence réalisés en souterrain. S'il y a impossibilité technique d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics doivent être le moins apparents possible.

## ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

1. Sauf prescriptions particulières inscrites sur le plan de zonage, toutes les constructions nouvelles au nu du mur de façade ou des extensions de constructions devront être implantées en respectant :

- a) un recul minimum de **10 mètres** par rapport à l'emprise des routes départementales
- b) un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'emprise des autres voies communales ou emprises publiques.

## 2. Les exceptions

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, 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.

D'autres implantations pourront également être admises par rapport aux voies internes des opérations d'ensemble pour assurer une harmonie avec les constructions environnantes.

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

1. Les constructions pourront s'implanter en limites séparatives ou 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**.

Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements classés.

## 2. Les exceptions

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, 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 UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

### ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder 60%.

Ce Coefficient ne s'applique pas en cas de restauration de bâtiments existants et de changement de destination des constructions qui conservent leur volume initial.

Il n'est pas fixé de règle 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 UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### 1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

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

#### 2. Normes de hauteur

Dans le secteur UEc, la hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres.  
Dans le reste des zones la hauteur n'est pas réglementée ;

#### 3. Les exceptions

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de

présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, 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 UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1. Principe général

Pour rappel, l'article R 111-21 du code de l'urbanisme dispose que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

### 2. Dispositions pour les bâtiments à usage d'activités

- a) Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit. Les matériaux utilisés pour les façades sont à choisir parmi les suivants : enduit teinté, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique.
- b) Les façades latérales et postérieures des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales. Il en est de même pour les constructions annexes.
- c) Les appareils et équipements servant au chauffage ou à la climatisation de locaux doivent être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière et leur installation devra rechercher la meilleure intégration possible.
- d) Les clôtures sur voies seront constituées de treillages métalliques de préférence doublés de haies vives (essences locales), ou bien de claires-voies. La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.
- e) Le nombre de couleurs utilisées en façade sera limité à 3.

### 3. Les énergies renouvelables

L'utilisation des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergie renouvelables est fortement encouragée. Les programmes d'architecture bioclimatique utilisant d'autres matériaux et formes que celles précitées seront autorisés, notamment les programmes intégrant des panneaux solaires, des toitures végétalisées...

**Dès lors l'implantation d'équipement**, basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants : La forme, la proportion, l'insertion, la position, l'association et les nuisances sonores.

### 4. Les clôtures

Les clôtures seront inférieures à 2 m. Les clôtures au contact des zones agricoles, seront constituées d'une haie bocagère composée d'essences locales doublée ou non d'un grillage à mouton.

Les haies seront composées d'essences mélangées.

Pour permettre un raccordement harmonieux des terrains aménagés, des voiries et des parcelles entre elles, il est prévu d'utiliser des clôtures végétales qui s'organiseront sur des talus et avec des fossés. L'ensemble de ces principes devra donc répondre à trois critères principaux :

- 1 - Sécurité des personnes et des biens.
- 2 - Aménagements paysagés et écoulements pluviaux.
- 3 - Limitation des coûts de mise en œuvre et d'entretien.

## ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 1. Règle

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

Il doit être aménagé au minimum :

**a) Pour les constructions à usage d'habitation** : une place de stationnement par logement.

**b) Pour toute autre construction** :

<b>Constructions à usage de bureaux et services</b> (profession libérale...)	1 place de stationnement par <b>40 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher hors œuvre nette.
<b>Constructions à usage commercial</b>	1 place par 20m <sup>2</sup> de surface de vente ou <b>3 places</b> de stationnement par <b>100 m<sup>2</sup></b> de surface de vente
<b>Atelier, entrepôt, hangar et activité industrielle</b>	1 place pour deux emplois indépendamment des besoins propres à l'accueil de la clientèle, des livraisons...

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Il convient de compter 25 m<sup>2</sup> pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même.

### 2. Les dispositions complémentaires

#### **a) Evolution du bâtiment**

Pour le changement de destination ou la démolition-reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le nombre de place de stationnement sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour un bâtiment neuf, sur la totalité de la S.H.O.N..

Pour l'extension, si elle n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de place de stationnement sera calculé sur la S.H.O.N. nouvelle créée.

#### **b) La non réalisation d'aires de stationnement**

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à la totalité des obligations imposées par le présent règlement en matière d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces dispositions par le paiement d'une participation financière précisée à l'alinéa ci-dessous (**3. Participation financière**).

#### **c) La 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.

#### **d) Dispositions particulières**

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

### 3. Participation financière

À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue à l'alinéa b) précédent, le pétitionnaire est tenu de verser à la commune une participation fixée par la délibération du conseil municipal instituant la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement.

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

1. Les lotissements ou opérations d'activités groupées réserveront 5 % de leur surface totale pour réaliser des espaces verts.
2. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés d'essences locales (cf. annexe 1).
3. 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.
4. Les dépôts et stockages de matériaux ou déchets, réalisés directement en façade sur voirie sont interdits. Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épais et persistant composé de plusieurs essences locales (cf. annexe 1) ou un élément minéral.

#### **SECTION III**

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

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

Non réglementé.

## **TITRE III**

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

## CHAPITRE 6

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

#### CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Il s'agit de zones peu ou non équipées, dans le bourg ou au contact immédiat de ce dernier qui peuvent être urbanisées à l'occasion d'opérations d'aménagement compatibles avec le P.A.D.D. et les orientations d'aménagement. Elles sont principalement vouées à l'accueil résidentiel.

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

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

Dans la zone 1AU, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) les constructions de maisons d'habitation ou de logements isolés qui ne sont pas réalisés dans le cadre d'une **opération d'ensemble** hormis dans les espaces résiduels résultant des opérations successives.
- b) Les constructions à usage industriel, d'entrepôt et d'artisanat
- c) Les constructions à usage d'exploitation agricole.
- d) 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 pour une durée de plus de 3 mois.
- e) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- f) Les remblais, les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage), de plus de trois mois ou non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers de tri sélectif à destination du public, sur emprise publique ou privée.
- g) Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- h) Les constructions nouvelles 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.
- i) Les carrières

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes peuvent être autorisées en 1AU sous réserve que les opérations et constructions qui y sont liés s'inscrivent dans un aménagement cohérent de la zone en compatibilité avec les orientations d'aménagement :

- a) Les opérations d'ensemble (notamment les lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations), à condition :
  - qu'elles portent sur une superficie minimum de 4500m<sup>2</sup>
  - qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement.

- que les charges internes à l'opération, ainsi que celles nécessitées pour la raccorder aux divers réseaux publics existants, soient prises en charge par le pétitionnaire.
- b) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas incompatibles avec le caractère de la zone urbaine, et qui répondent aux besoins des habitants et des usagers.
- c) 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 aux constructions autorisées dans la zone et 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.
- d) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment le transport et la distribution d'énergie électriques, les réseaux d'eaux usées et pluviales, la téléphonie et les télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

#### **1. Accès**

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 dont la largeur ne doit pas être inférieure à 3.50 mètres : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

#### **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 faire demi-tour 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 écoulements doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

**Dans la zone 1AU**, les voies respecteront les caractéristiques **minimales** suivantes :

- Largeur de chaussée de **4.50 mètres** pour les voies principales en double sens.
- Largeur de chaussée de **3.50 mètres** pour les voies secondaires en sens unique.

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

#### **1. Eau potable**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public.

#### **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 non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Dans la zone 1AU, en l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant du choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire, etc....

### **b) Eaux Pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout projet de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc...) doit prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales intégré à l'aménagement paysager de la zone, dimensionné 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.

Dans certains cas particuliers, dû notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement doivent comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant l'infiltration et le stockage des eaux pluviales.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

### **3. Réseaux 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.

### **4. Les déchets**

Sauf avis contraire du service compétent, dans le cadre des opérations d'ensemble et de logements collectifs, les aménagements et projets de construction doivent comporter un local ou une aire de stockage des conteneurs nécessaires au tri sélectif, adapté au nombre de logements à desservir et à l'opération.

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

Non réglementé.

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

**1. Les constructions**, au nu du mur de façade (balcon non compris), doivent être implantées soit en limite soit en retrait minimum de 3 mètres de l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

### **2. Les exceptions**

**Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées :**

a) Pour une construction nouvelle et ses clôtures lorsqu'une implantation différente est justifiée par

des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,

- b) Pour les annexes isolées hormis les piscines dont l'implantation devra respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement actuel du domaine public.
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment le transport et la distribution d'énergie électriques, les réseaux d'eaux usées et pluviales, la téléphonie et les télécommunications, gaz, ...), en cas de contraintes techniques justifiées.

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

**1. Les constructions pourront être implantées librement soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait** avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

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

- a) Les saillies, les contreforts, murets et, d'une manière générale les dépendances et les annexes inférieures à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol hormis la piscine et son local technique dont l'implantation devra être en retrait minimum d'un mètre de la limite séparative,
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment le transport et la distribution d'énergie électriques, les réseaux d'eaux usées et pluviales, la téléphonie et les télécommunications, gaz, ...), en cas de contraintes techniques justifiées.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

La hauteur des constructions sera mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'**égout du toit**.

**1. Norme de hauteur :**

- a) La hauteur des constructions principales à édifier ne peut excéder **6,50 mètres** à l'égout du toit, soit R+1.
- b) La hauteur des dépendances (isolées des constructions principales) ne peut excéder **3,50 mètres** à l'égout du toit.

**2. Toutefois ces normes de hauteurs ne s'appliquent pas :**

- a) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,
- 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.
- c) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).

#### ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

## 1. Principe général

Pour rappel, l'article R 111-21 du code de l'urbanisme dispose que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

## 2. Constructions neuves et modifications des constructions récentes

- a) Les constructions ou rénovations ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Les constructions devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.
- b) Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.
- c) Les toitures seront de préférence en tuiles de type canal. La couverture sera de préférence à deux versants avec une pente comprise entre 25% et 40%. Dans ce cas, le faitage est axé dans le sens de la plus grande longueur.
- d) Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit. Les façades adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels. Les teintes sont claires.
- e) Les ouvertures devront être plus hautes que larges sauf les portes de garage. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.

## 3. Les annexes

Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) et l'usage de matériaux précaires de type tôle ondulée sont interdits.

Les abris de jardins quant à eux seront de préférence en bois avec bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise après vieillissement. Ils présenteront une toiture à un pan pour une largeur inférieure à 4 m au de là la couverture présentera deux versants avec le faitage dans le sens de la longueur.

## 4. Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 mètres sur les voies et emprises publiques et à 2 mètres en limites séparatives.

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- soit de murs à l'ancienne en moellon,
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que ceux de l'habitation (teinte claire).
- soit d'une murette enduite d'une hauteur maximale de 1 mètre surmontée d'une grille ou de lisses le tout n'excédant pas 1,60 mètres.

La clôture en limite séparative pourra également être constituée de végétaux d'essences locales, doublés ou non d'un grillage.

## 5. Architecture Contemporaine

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

Cette architecture contemporaine fera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

## 6. Eléments divers

**Les vérandas** sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement.

**Les citernes à gaz ou à mazout** sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.

**Les climatiseurs et pompes à chaleur** ne doivent pas être installés sur une ouverture, leur implantation en façade doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière.

## 7. Les énergies renouvelables

L'utilisation des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergie renouvelables est fortement encouragée. Les programmes d'architecture bioclimatique utilisant d'autres matériaux et formes que celles précitées seront autorisés, notamment les programmes intégrant des panneaux solaires, des toitures végétalisées...

**Dès lors l'implantation d'équipement**, basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants : La forme, la proportion, l'insertion, la position, l'association et les nuisances sonores.

## ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 1. Règle

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

Il doit être aménagé au minimum :

<b>Constructions à usage d'habitation :</b> <b>Maison individuelle hors lotissement</b> <b>Groupe d'habitation et lotissement</b>	1 place par logement <b>2 places par logement + 1 place banalisée pour 4 logements</b>
<b>Constructions à usage de bureaux et services</b> (profession libérale...)	1 place de stationnement par <b>40 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher hors œuvre nette.
<b>Constructions à usage commercial</b>	1 place par 20m <sup>2</sup> de surface de vente ou <b>3 places de stationnement par 100 m<sup>2</sup></b> de surface de vente

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Il convient de compter 25 m<sup>2</sup> pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même.

### 2. Les dispositions complémentaires

#### a) La non réalisation d'aires de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à la totalité des obligations imposées par le présent règlement en matière d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces dispositions par le paiement d'une participation financière précisée à l'alinéa ci-dessous (**3. Participation financière**).

#### b) La 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 logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

### **c) La 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.

### **d) Dispositions particulières**

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

### **3. Participation financière**

À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue à l'alinéa a) précédent, le pétitionnaire est tenu de verser à la commune une participation fixée par la délibération du conseil municipal instituant la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement.

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

1. Les préconisations relatives aux haies existantes à préserver et aux plantations à réaliser des orientations d'aménagement et du plan de zonage doivent être respectées.
2. Les opérations d'ensemble autorisées dans la zone devront inclure 10 % minimum d'espaces verts représentatifs et homogènes dans la composition du projet.
3. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.
4. Les espaces verts visés aux alinéas ci-dessus pourront être aménagés sous forme :
  - De surlargeurs de voies latérales (sur un seul ou les deux côtés de la voie), avec une largeur minimale de 3,00 m.
  - De placettes ou de parcs
  - De franges paysagères sur les surfaces en contact avec les espaces agricoles sur une largeur minimum de 5m (haies bocagères, espaces enherbés tampons ; ces espaces pourront inclure des systèmes de stockage des eaux de pluies qui prendront la forme de « noues » ...).

L'organisation des espaces verts devra prendre en compte la topographie, l'écoulement des eaux et le contexte paysager environnant.

5. Les dépôts et stockages des activités autorisées ne doivent pas être visibles ; Ils pourront être masqués par un écran de végétation composé de plusieurs essences locales (cf annexe 1).
6. **Le patrimoine naturel recensé au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme et figurant sur le plan de zonage :**  
Les ensembles naturels d'intérêt paysager, identifiés doivent être préservés. Une modification partielle peut être admise dès lors que l'état de l'ensemble n'est pas compromis. Ainsi, un arrachage significatif de haies recensées, ne pourra être autorisé que sous réserve de replantations équivalentes sur le territoire communal.

## SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non règlementé

□□□□□

## CHAPITRE 7

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

#### CARACTERE DE LA ZONE 1AUE

Il s'agit de zones peu ou non équipées, dans le bourg ou au contact immédiat de ce dernier vouées à l'accueil d'activités économiques.

La zone 1AUE, dans le prolongement des zones d'activités existantes est généraliste.

Elle comprend 3 secteurs spécialisés :

- Un secteur 1AUEc destiné à l'accueil d'activités commerciales, de services et de bureaux ainsi que d'hébergement touristique.
- Un secteur 1AUEi destiné à l'accueil d'activités industrielles et de bâtiments à la fonction d'entrepôts
- Un secteur 1AUEa destiné à l'accueil d'activités artisanales, de bureaux et de services et de bâtiments à la fonction d'entrepôts.

#### SECTION I

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

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

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

- a) Les constructions nouvelles** destinées à l'exploitation agricole ou forestière et à l'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'alinéa 2.1.
- b) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes pour une durée de plus de 3 mois.
- c) Les constructions nouvelles, les extensions ou les 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.
- d) Les carrières**

En outre sont interdites :

- a) Dans le secteur 1AUEc**, les constructions nouvelles destinées aux activités industrielles, artisanales et à la fonction d'entrepôt
- b) Dans le secteur 1AUEi**, les constructions nouvelles destinées aux activités commerciales, artisanales, de bureaux, de services et à l'hébergement touristique.
- c) Dans le secteur 1AUEa**, les constructions nouvelles destinées aux activités industrielles et commerciales.

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

**1. Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes dans toute la zone 1AUE:**

- a) Les constructions destinées à l'habitation des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités autorisées à condition que le logement soit intégré dans le même volume et ne présente pas une surface supérieure à un tiers de celle de l'activité.
- b) Les aires de stationnement ouvertes au public si elles sont liées et nécessaires aux constructions destinées aux activités visés à l'alinéa 2.1.
- c) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soit le régime auquel elles sont soumises à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive "SEVESO", sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux activités industrielles et artisanales.
- d) Les dépôts de déchets de toute nature à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol visées aux alinéas précédents, et les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier, sauf avis contraire du gestionnaire.
- e) 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 aux constructions et aux parkings souterrains et 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.
- f) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment le transport et la distribution d'énergie électriques, les réseaux d'eaux usées et pluviales, la téléphonie et les télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

### SECTION II

#### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

## ARTICLE 1AUE 3 - ACCES ET VOIRIE

### **1. Accès**

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 (largeur minimum de 5 mètres) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

**L'accès direct de véhicules depuis la RD 948 est interdit.**

### **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. Elles respecteront les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur de chaussée de **5 mètres** minimum.

Les éventuelles nouvelles voies en impasse doivent se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics.

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

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

### **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 PLU).

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

#### **b) eaux de surface susceptibles d'être souillées**

Les eaux en provenance des espaces extérieurs imperméabilisés tels que voies de circulation, aires de manoeuvre ou de stockage seront captées par un dispositif incorporant un système de débouillage/décantage/déshuilage associé à un bassin de rétention à ciel ouvert situé en aval du terrain. Les boues et matières décantées seront obligatoirement recueillies dans des fosses étanches pour être ensuite évacuées vers des unités de traitement spécialisées.

#### **c) Eaux pluviales**

Les aménagements doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales (gestion à la parcelle). L'acquéreur assurera dans son lot la collecte des eaux pluviales en provenance des surfaces imperméabilisées par un système d'absorption construit en fonction de la nature du sous-sol. En cas d'impossibilité technique ou d'interdiction réglementaire, un débit de fuite de 3l/s/ha maximum peut être autorisé, sous réserve d'existence d'un réseau pluvial.

### **3. Réseaux divers**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements seront de préférence réalisés en souterrain.

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

Non réglementé

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

1. Les constructions nouvelles au nu du mur de façade ou des extensions de constructions devront être implantées :

- a) en retrait de 35 m de la RD 948 (se référer au plan de zonage) et de 10 m de l'emprise des autres routes départementales.
- b) en retrait de 5 m au moins à partir de l'alignement des voies internes et emprises publiques, existantes ou projetées,

### 2. Les exceptions

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, 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 1AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions 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 **4 mètres**.

Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements classés.

### 2. Les exceptions

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, 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 1AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

## ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder 60%

## ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

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

### 2. Normes de hauteur

Dans le secteur 1AUEc, la hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres.  
Dans le reste des zones la hauteur n'est pas réglementée

### 3. Les exceptions

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, 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 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1. Principe général

On recherchera des volumes simples et des formes épurées.

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

L'architecture bioclimatique sera privilégiée.

### 2. Dispositions pour les bâtiments à usage d'activités

Les matériaux utilisés pour les façades sont à choisir parmi les suivants : enduit teinté, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

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

Les appareils et équipements servant au chauffage ou à la climatisation de locaux doivent être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière et leur installation devra rechercher la meilleure intégration possible.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 1.80 mètres. Les clôtures en limite séparative au contact des zones agricoles seront constituées de treillages métalliques doublés de haies vives de plusieurs essences locales, ou bien de claires-voies.

### 3. Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

**L'implantation d'équipement**, basé sur l'usage d'énergies alternatives qu'elle soit solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

### 4. Les clôtures

Les clôtures seront inférieures à 1,80 m. Les clôtures au contact des zones agricoles, seront constituées d'une haie bocagère composée d'essences locales doublée ou non d'un grillage à mouton.

Pour permettre un raccordement harmonieux des terrains aménagés, des voiries et des parcelles entre elles, il est prévu d'utiliser des clôtures végétales qui s'organiseront sur des talus et avec des fossés. L'ensemble de ces principes devra donc répondre à trois critères principaux :

- 1 - Sécurité des personnes et des biens.
- 2 - Aménagements paysagés et écoulements pluviaux.
- 3 - Limitation des coûts de mise en œuvre et d'entretien.

## ARTICLE 1AUE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 1. Règle

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

Il doit être aménagé au minimum :

a) Pour les constructions à usage d'habitation : **une place de stationnement par logement.**

b) Pour toute autre construction :

<b>Constructions à usage de bureaux et services</b>	1 place de stationnement par <b>20 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher hors œuvre nette.
<b>Constructions à usage commercial</b>	1 place pour 20m <sup>2</sup> de surface de vente ou <b>3</b> places de stationnement par <b>100 m<sup>2</sup></b> de surface de vente
<b>Atelier, entrepôt, hangar et activité industrielle</b>	1 place pour deux emplois indépendamment des besoins propres à l'accueil de la clientèle, des livraisons...

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Il convient de compter 25 m<sup>2</sup> pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même.

## 2. Les dispositions complémentaires

### a) La non réalisation d'aires de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à la totalité des obligations imposées par le présent règlement en matière d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces dispositions par le paiement d'une participation financière précisée à l'alinéa ci-dessous (**3. Participation financière**).

### b) La 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.

### c) Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

## 3. Participation financière

À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue à l'alinéa b) précédent, le pétitionnaire est tenu de verser à la commune une participation fixée par la délibération du conseil municipal instituant la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement.

## ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les préconisations relatives aux haies existantes à préserver et aux plantations à réaliser des orientations d'aménagement et du plan de zonage doivent être respectées.
2. Les lotissements ou opérations d'activités groupées réserveront 5 % de leur surface totale pour réaliser des espaces verts dans lesquels pourront s'implanter les dispositifs d'écoulement et/ou de traitement des eaux pluviales (noues, bassin de rétention...).
3. Pour chaque parcelle, la surface non bâtie se divise en 4 zones : une aire d'accueil composée de stationnement paysagés et de plantations, la construction, les espaces verts dans lesquels seront implantés les dispositifs de récupération et/ou traitement des eaux pluviales et les zones de stockage.
4. Les voies nouvelles principales seront plantées d'arbres en alignement
5. Pour éviter les blessures paysagères, tout talus issu du terrassement devra être planté. Les haies seront composées de plusieurs essences locales (cf annexe 1).
6. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés d'essences locales (cf annexe 1).

7. 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.
8. Les dépôts et stockages de matériaux ou déchets réalisés directement en façade sur voirie sont interdits. Les dépôts et stockages des activités autorisées ne doivent pas être visibles. Ils devront être masqués par un écran de végétation épais et persistant composé de plusieurs essences locales (cf annexe 1).
9. Un arrachage significatif de haies recensées dans le cadre de l'application de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme et figurant sur le plan de zonage, ne pourra être autorisé que sous réserve de replantations équivalentes sur le territoire communal.

### **SECTION III**

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

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

Non réglementé.

□□□□

## CHAPITRE 8

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

#### CARACTERE DE LA ZONE 2AU

*Il s'agit de zones naturelles, peu ou non équipées, d'urbanisation future qui peuvent être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone.*

**La zone 2AU est une réserve foncière à long terme dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification, une révision simplifiée ou une révision générale du PLU en fonction du projet et de son ampleur.**

#### SECTION I

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

#### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

#### SECTION II

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

#### **ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 4 - RESEAUX DIVERS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pour toute construction ou installation nouvelle autorisée dans la zone, l'implantation est libre dès lors qu'elle soit

bien intégrée dans l'environnement naturel ou bâti.

#### **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Pour toute construction ou installation nouvelle autorisée dans la zone, l'implantation est libre dès lors qu'elle soit bien intégrée dans l'environnement naturel ou bâti.

#### **ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

### SECTION III

#### POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE 2AU - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

□□□□□

## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## CHAPITRE 9

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

#### CARACTERE DE LA ZONE A

*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.*

*La protection de ces activités et de la pérennité des exploitations impose que l'on y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées.*

*Elle comprend un secteur **Ah** correspondant **aux constructions à vocation d'habitat** et sans lien avec l'activité agricole, isolées sur le plateau ou la plaine agricoles.*

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

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

###### **1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

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 :

- a)** Les constructions nouvelles à usage d'activité qui ne sont pas liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- b)** Les constructions nouvelles à usage d'habitation qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- c)** Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de 3 mois.
- d)** Les habitations légères de loisirs, les mobilis-home et parcs résidentiels de loisirs.
- e)** Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier...
- f)** Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- g)** La reconstruction après sinistre, de constructions figurants dans la liste ci-dessus.

##### **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 :

###### **1. Dans la zone A proprement dite :**

###### **a) Les constructions à usage d'habitation ainsi que leur extension, à condition :**

- qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles de la zone,

- Qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles existants et que l'activité exige la proximité immédiate de l'exploitant (ex : élevage)
- b)** Dans le cas de création ou de transfert d'un siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles doit précéder ou s'effectuer simultanément à celle des bâtiments d'habitation.
- c)** La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, et à condition qu'elles soient liées à l'activité des exploitations agricoles de la zone.
- d)** Les installations de tourisme à la ferme (activités et hébergement) complémentaires à une exploitation agricole, soit par l'aménagement d'aire naturelle de camping, soit par transformation, ou l'extension de bâtiments existants.
- e)** Les locaux de transformation et de vente situés dans le prolongement de l'exploitation ou à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitation et sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité agricole principale.
- f)** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment le transport et la distribution d'énergie électriques, les réseaux d'eaux usées et pluviales, la téléphonie et les télécommunications, gaz, ...).
- g)** Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 mètres de dénivelé, répondant à des impératifs techniques liés aux occupations du sol autorisées, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au site.
- h)** La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre

## **2. Dans le secteur Ah, sont uniquement autorisés :**

- a)** L'extension limitée des constructions existantes sous réserve qu'elle se réalise en harmonie avec la construction d'origine et n'excède pas **30%** de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle des constructions existantes à l'approbation du PLU, avec la possibilité d'atteindre de 50m<sup>2</sup> supplémentaire nonobstant le pourcentage exprimé ci-dessus. Cette extension ne comprend ni les terrasses, ni les piscines.
- b)** Le changement de destination à usage d'habitation individuelle ou touristique sous réserve que les distances réglementaires soient respectées par rapport aux bâtiments agricoles et leurs annexes.
- c)** Les piscines ainsi que les annexes séparées de la construction principale d'une emprise au sol maximum de 50 m<sup>2</sup> sous réserve qu'elles s'implantent à moins de 20 mètres de l'habitation
- d)** La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre
- e)** Les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier... sous réserve de leur insertion dans le site.
- f)** Les affouillements et exhaussements du sol, dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à condition qu'ils soient liés aux constructions autorisées dans la zone et 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.

## SECTION II: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

#### **1. Accès**

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 dont la largeur ne doit pas être inférieure à 3 mètres : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

## 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 faire demi-tour 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.

## 3. Les chemins de randonnées du PDIPR

Ces sentiers de randonnées ne doivent en aucun cas faire l'objet de travaux de goudronnage ou de quelconque revêtement imperméable.

## ARTICLE A 4 - RESEAUX DIVERS

### 1. eau potable

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public lorsque ce dernier existe à proximité.

### 2. assainissement

#### a) Eaux usées

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation, rejetant des eaux usées, doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

#### 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, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Les aménagements doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales (gestion à la parcelle). Toute opération d'aménagement doit ainsi privilégier l'absorption des eaux pluviales par un système d'infiltration adapté ou de récupération et de recyclage à l'intérieur de l'opération.

En cas d'impossibilité technique ou d'interdiction réglementaire, un débit de fuite de 3l/s/ha maximum peut être autorisé, sous réserve d'existence d'un réseau pluvial.

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe sauf pour des contraintes techniques dans ce cas il est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

### 3. réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements sont de préférence réalisés en souterrain. S'il y a impossibilité technique d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics doivent être le moins apparents possible.

## ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

5.2. 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 Général 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 conforme à la réglementation en vigueur.

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

1. Toute construction doit s'implanter en respectant :

- a) un recul minimum de **10 mètres** de l'emprise des routes départementales
- b) un recul minimum de **5 mètres** de l'emprise des autres routes et chemins communaux.

2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas sous réserve de démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence de l'implantation retenue :

- a) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- b) Pour les extensions des constructions existantes
- c) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre
- d) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment le transport et la distribution d'énergie électriques, les réseaux d'eaux usées et pluviales, la téléphonie et les télécommunications, gaz, ...), en cas de contraintes techniques justifiées.
- e) Les règles de recul telles qu'issues de l'application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme ne s'appliquent pas pour les bâtiments agricoles.

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

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 **3 mètres**.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de **10 mètres** des limites des espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer.

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

- a) Pour les murets et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert dont l'implantation est libre,
- b) Pour les extensions des constructions existantes
- c) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre
- d) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment le transport et la distribution d'énergie électriques, les réseaux d'eaux usées et pluviales, la téléphonie et les télécommunications, gaz, ...), en cas de contraintes techniques justifiées.

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

En secteur Ah, les annexes isolées des constructions principales ne devront pas être implantées à plus de 20 mètres des habitations.

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

Non réglementé.

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

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

### 2. Norme de hauteur

- a) La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ne peut excéder **11 mètres**, à l'égout du toit sauf si elle est conditionnée par des impératifs techniques.
- b) La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **6,00 mètres**, mesurée à l'égout du toit.
- c) La hauteur des dépendances (isolées des constructions d'habitation) ne peut excéder **4,50 mètres** à l'égout du toit.

### 3. exception

Toutefois, ces normes 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 (cheminées, silos et autres superstructures, etc).
- c) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre
- d) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction voisine de plus grande hauteur.

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1. Principe général

Pour rappel, l'article R 111-21 du code de l'urbanisme dispose que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

### 2. Constructions neuves à vocation d'habitation

- a) Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Les constructions devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.
- b) Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.
- c) Les toitures seront de préférence en tuiles de type canal. La couverture sera de préférence à deux versants avec une pente comprise entre 25 (30%) et 40%. Dans ce cas, le faîtage est axé dans le sens de la plus grande longueur.
- d) Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit. Les façades adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels. Les teintes sont claires.
- e) Les ouvertures devront être plus hautes que larges (sauf les portes de garage). Elles devront être

de préférence centrées les unes par rapport aux autres en travées. Elles devront si possible respecter les mêmes dimensions et mêmes proportions.

- i) Les fenêtres doivent être placées dans le premier tiers du mur. Il faut éviter les petits carreaux ; Les portes sont pleines et de forte épaisseur ou vitrées en harmonie avec les fenêtres. Les volets en bois plein ou à clairevoie sont généralement conseillés. Il faut éviter les volets repliables en tableau, les volets à écharpes oblique et les ferrures trop marquées. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement. Il ne faut pas multiplier les lucarnes.

### 3. Rénovation et aménagement des constructions existantes à vocation d'habitation

- a) Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation est interdit.
- b) Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- c) La rénovation de toiture doit être réalisée dans le respect de la couverture existante. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé. Les châssis sont autorisés en nombre limité et seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture.
- d) les constructions en moellon enduit doivent conserver leur aspect,
- e) les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau,
- f) les enduits sont de teinte claire et se rapprochant de la teinte d'origine,
- g) l'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé (corniches, encadrement...).
- h) La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver la même nature de matériaux employés initialement.
- i) Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...).

### 4. Les annexes

Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) et l'usage de matériaux précaires de type tôle ondulée sont interdits. Leur traitement doit être homogène avec l'aspect de la construction principale.

### 5. Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures **des constructions d'habitation** est fixée à 1,60 mètres sur les voies et emprises publiques et à 2 mètres en limites séparatives. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

La clôture sera constituée :

- soit de murs à l'ancienne en moellon,
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que l'habitation.
- soit d'une murette enduite d'une hauteur maximale de 1 mètre surmontée d'une grille ou de lisses le tout n'excédant pas 1,60 mètres.

La clôture en limite séparative pourra également être constituée de végétaux d'essences locales, doublés ou non d'un grillage.

Pour les clôtures des bâtiments agricoles, privilégier la mise en œuvre de haies végétales d'essences locales variées.

## 6. Les bâtiments d'exploitation agricole

Les bâtiments liés à l'activité d'exploitations agricoles de la zone respecteront les dispositions suivantes :

Il sera privilégié la mise en place de bâtiments rectangulaires parfaitement adapté au terrain naturel, couvert avec une toiture à 2 pans avec une pente n'excédant pas 31% (pour les extensions cette pente sera adaptée à la pente du bâtiment existant) et le faitage dans le sens de la longueur.

La couverture sera en fibre ciment de teinte naturelle ou en tôle pré-laquée de couleur grise ou plus sombre.

Les façades présenteront des bardages de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre pour mieux s'intégrer à l'environnement. L'usage du bardage bois de teinte naturelle grise sera privilégié.

Les couleurs violentes ou couleurs claires sont à proscrire. Il faut privilégier les teintes sombres et les couleurs naturelles dues au vieillissement des matériaux (gris du bois exposé aux intempéries, tôle oxydée...).

Des techniques plus contemporaines peuvent être mises en œuvre sous réserve de leurs qualités architecturales (vieillesse, teinte, aspect).

Pour les hangars de dimension modeste dont la largeur est inférieure à 10m, la couverture en tuiles creuses ou romanes de terre cuite sera privilégiée ; alors la pente de couverture sera comprise entre 28% et 40%.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents. Les produits dont la brillance est permanente sont déconseillés.

## 7. Architecture Contemporaine

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

Cette architecture contemporaine fera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

## 8. Eléments divers

- a) **Les vérandas** sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnement.
- b) **Les citernes à gaz ou à mazout** sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.
- c) **Les climatiseurs** ne doivent pas être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 3 m d'une limite séparative. Leur implantation en façade doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

## 9. Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de basse consommation ou des techniques d'architecture bioclimatique ou d'écoconstruction, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère

**Pour la construction de bâtiments appliquant des techniques d'architecture bioclimatique ou d'écoconstruction**, il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

**L'implantation d'équipement**, basé sur l'usage d'énergies alternatives qu'elle soit solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires, et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants : La forme, la proportion, l'insertion, la position, l'association et les nuisances sonores.

## 10. Dispositions pour les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage dans le cadre de l'application de

## **l'article L 123-1-5.7° du code de l'urbanisme**

**La démolition des éléments de petit patrimoine de maçonnerie** (murets) est interdite. Dans le cas d'une restauration de ces éléments, les travaux viseront à restituer leur état initial connu (respect de la forme et des matériaux d'origine).

Dans le cas de travaux à leur contact immédiat ou touchant leurs abords, ceux-ci viseront à respecter l'intégrité des éléments repérés. Les abords immédiats de ces éléments recevront un simple traitement d'entretien (tontes, tailles...).

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

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.

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**

### **1. Dispositions générales**

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante.

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

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation d'essences locales (cf annexe 1) épais et persistant.

### **2. Le patrimoine naturel recensé au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme et figurant sur le plan de zonage**

Les ensembles naturels d'intérêt paysager, identifiés doivent être préservés. Une modification partielle peut être admise dès lors que l'état de l'ensemble n'est pas compromis.

En outre, un arrachage significatif de haies ne pourra être autorisé que sous réserve de replantations équivalentes sur le territoire communal.

### **3. Espaces boisés classés**

Les espaces boisés, classés par le plan de zonage comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, ce classement :

- a)** Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.
- b)** Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Les terrains considérés sont pratiquement inconstructibles, exception faite de l'autorisation susceptible d'être donnée par décret interministériel dans les conditions fixées par l'article L. 130.2 du Code de l'urbanisme.

## 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 ET FORESTIERES**

## CHAPITRE 10

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

#### CARACTERE DE LA ZONE N

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 couvre les secteurs de marais et les boisements de la commune.

En outre, quatre **secteurs** ont été définis :

- Le **secteur Nh** pour tenir compte de l'habitat diffus identifié dans la zone N, sur des parcelles de taille et de capacité limitées où seront autorisées des extensions des constructions existantes.
- Le **secteur Nl** pour tenir compte de la présence d'espaces naturelles susceptibles de recevoir des équipements légers de sport et/ou de loisirs.
- Le **secteur Nsm**, destinée aux sports motorisés
- Le secteur Ne, correspondant à la station d'épuration

Elle recouvre des zones exposées au risque d'inondation tel que défini par l'atlas départemental des risques d'inondation.

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

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

###### **1.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article N2.

**Dans la zone exposée au risque d'inondation tel que défini par l'atlas départemental des zones inondables**, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les caves et les sous-sols,
- Les affouillements et exhaussements,
- Les clôtures pleines
- Le stockage de produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou de produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau.

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

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

###### **a) Dans la zone N proprement dite :**

- 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 :
  - Les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.

- Les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructure et de superstructures limités.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment le transport et la distribution d'énergie électriques, les réseaux d'eaux usées et pluviales, la téléphonie et les télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur insertion dans le site
- Les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier...
- 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).
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 mètres de dénivelé, répondant à des impératifs réglementaires (ex : fouilles archéologiques) ou techniques (ex : réserve d'eau), sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils s'insèrent correctement à leur environnement

**b) Sont en outre autorisés dans le secteur Nh :**

- Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles pour un usage d'habitation individuelle ou touristique,
- L'extension limitée des constructions existantes sous réserve qu'elle se réalise en harmonie avec la construction d'origine et n'excède pas **30%** de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle des constructions existantes à l'approbation du PLU, avec la possibilité d'atteindre une emprise au sol nouvelle de 50m<sup>2</sup> nonobstant le pourcentage exprimé ci-dessus. Cette extension ne comprend ni les terrasses, ni les piscines,
- Les piscines ainsi que les annexes séparées de la construction principale d'une emprise au sol maximum de 50 m<sup>2</sup> sous réserve qu'elles s'implantent à moins de 20 mètres de l'habitation.
- Les abris de jardin dont la superficie au sol n'excède pas 20m<sup>2</sup> sous réserve qu'ils s'implantent à moins de 20 mètres de l'habitation
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 mètres de dénivelé, répondant à des impératifs réglementaires (ex : fouilles archéologiques) ou techniques (ex : réserve d'eau), sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils s'insèrent correctement à leur environnement

**c) Dans le secteur Nl,** sont autorisés les équipements et installations légers liés aux activités de sport et de loisirs de la commune sous réserve que le projet ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site.

**d) Dans le secteur Nsm,** sont autorisés les constructions et installations nécessaires à la pratique des sports motorisés sous réserves que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incommodités...) et que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et d'une manière générale avec le caractère de la zone.

**e) Dans le secteur Ne,** ne sont autorisés que les travaux et aménagements permettant la mise aux normes et l'amélioration du fonctionnement de la station d'épuration

**2.2. Dans les secteurs exposés au risque d'inondation tel que défini à l'atlas des zones inondables du bassin de la Boutonne sont autorisés :**

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures, ... sous réserve de ne pas augmenter les risques et ne pas conduire à une augmentation de la vulnérabilité des biens et des personnes.
- Les agrandissements sous réserve qu'ils se réalisent à l'étage sans création de nouveaux logements ou les extensions d'une emprise au sol limitée au maximum à 30 m<sup>2</sup>. Dans ce cas celles-ci sont possibles sous réserve que le niveau du plancher bas soit au-dessus du niveau de la cote de référence définie dans l'atlas des zones inondables du bassin de la Boutonne et qu'elles n'entraînent pas de gêne au libre écoulement des eaux.

- Les changements de destinations sans création de nouveaux logements
- Les clôtures sous réserve qu'elles présentent une transparence hydraulique maximale
- Dans le secteur Ne, les travaux permettant d'améliorer la gestion des eaux usées (station d'épuration) sous réserve qu'ils n'accroissent pas le risque d'inondation

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

#### **3.1. Accès**

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 dont la largeur ne doit pas être inférieure à 3 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 faire demi-tour 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.

#### **3.3. Les chemins de randonnées du PDIPR**

Ces sentiers de randonnées ne doivent en aucun cas faire l'objet de travaux de goudronnage ou de quelconque revêtement imperméable.

### **ARTICLE N 4 - RESEAUX DIVERS**

#### **4.1. eau potable**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public lorsque ce dernier existe à proximité.

#### **4.2. assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation, rejetant des eaux usées, doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées 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, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Les aménagements doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales (gestion à la parcelle). En cas d'impossibilité technique ou d'interdiction réglementaire, un débit de fuite de 3l/s/ha maximum peut être autorisé, sous réserve d'existence d'un réseau pluvial.

#### **4.3. réseaux divers**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements sont de préférence réalisés

en souterrain. S'il y a impossibilité technique d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics doivent être le moins apparents possible.

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

Non réglementé

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

**6. 1.** Toute construction doit s'implanter:

- a) Soit à l'alignement des voies et emprises publiques
- b) Soit en continuité d'une construction existante
- c) Soit en retrait minimum de **6 mètres**

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

- a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment le transport et la distribution d'énergie électriques, les réseaux d'eaux usées et pluviales, la téléphonie et les télécommunications, gaz, ...), en cas de contraintes techniques justifiées.
- b) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre
- c) Pour les annexes inférieures à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et les piscines, leur implantation est libre.

### **ARTICLE N 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 **3 mètres**.

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

- a) Pour les murets et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines, les tennis) dont l'implantation est libre,
- b) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment le transport et la distribution d'énergie électriques, les réseaux d'eaux usées et pluviales, la téléphonie et les télécommunications, gaz, ...), en cas de contraintes techniques justifiées.

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

En secteur Nh et Nhp, les annexes isolées des constructions principales ne devront pas être implantées à plus de 20 mètres des habitations.

## ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

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

### 10.2. Norme de hauteur :

- a) La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **6,00 mètres**, mesurée à l'égout du toit.
- b) La hauteur des dépendances (isolées des constructions principales) ne peut excéder **3,50 mètres** à l'égout du toit.

### 10.3. Exception

Ces normes de hauteur ne s'appliquent pas :

- a. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment le transport et la distribution d'énergie électriques, les réseaux d'eaux usées et pluviales, la téléphonie et les télécommunications, gaz, ...), en cas de contraintes techniques justifiées.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, silos et autres superstructures, etc.).
- c) Lorsque le faitage de l'extension s'aligne sur celui de la partie de la construction existante.

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. Principe général

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain, dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans la construction de type saintongeais.

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

Pour rappel, l'article R 111-21 du code de l'urbanisme dispose que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

### 11.2. Rénovation et aménagement des constructions existantes

- a) Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation d'architecture étrangère aux usages régionaux est interdit.
- b) Les ouvertures nouvelles visibles du domaine public pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- c) La rénovation de toiture doit être réalisée en tuiles de type canal ou romane
- d) La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture)
- e) L'habillage des gouttières par caisson est prohibé. Les châssis sont autorisés en nombre limité et seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture.
- f) les constructions en moellon enduit doivent conserver leur aspect,
- g) les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau,
- h) les enduits sont de teinte claire et se rapprochant de la teinte d'origine,
- i) l'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé (corniches, encadrement...).
- j) La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver la même nature de matériaux employés initialement.
- k) Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...).

### 11.3. Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures des constructions d'habitation n'excédera pas 1,60 m. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- soit de végétaux (issus d'essences locales), doublés d'un grillage si nécessaire,
- soit de murs à l'ancienne en moellon,
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie,
- soit d'une murette enduite d'une hauteur maximale de 1 mètre surmontée d'une grille ou de lisses le tout n'excédant pas 1.60 mètre.

Dans le secteur Nsm, les clôtures sont obligatoirement doublées de haies d'essences locales.

### 11.4. Eléments divers

- a) **Les vérandas** sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement.
- b) **Les citernes à gaz ou à mazout** sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.
- c) **Les climatiseurs** et les pompes à chaleur ne doivent pas être installés sur une ouverture. Leur implantation en façade doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière.

### 11.5. Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de basse consommation ou des techniques d'architecture bioclimatique ou d'écoconstruction, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies

renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère

**Pour la construction de bâtiments appliquant des techniques d'architecture bioclimatique ou d'écoconstruction**, il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

**L'implantation d'équipement**, basé sur l'usage d'énergies alternatives qu'elle soit solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires, et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

#### **11. 6. Dispositions pour les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage dans le cadre de l'application de l'article L 123-1.5.7° du code de l'urbanisme.**

**La démolition des éléments de petit patrimoine de maçonnerie** (comme les murets) est interdite. Dans le cas d'une restauration de ces éléments, les travaux viseront à restituer leur état initial connu (respect de la forme et des matériaux d'origine).

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

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou engendré par l'occupation ou l'utilisation du sol, doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain même de ces constructions ou occupations du sol.

Les aires de stationnement s'inscriront dans un projet paysager qui évitera les surfaces imperméables.

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

#### **13.1. Dispositions générales**

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent largement à donner à la zone son caractère naturel, doivent être préservés. L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante.

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

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation d'essences locales (cf annexe 1) épais et persistant. Les haies mono spécifiques sont interdites.

Une surface non étanche doit atteindre au moins 25% de l'unité foncière afin de permettre l'absorption des eaux pluviales.

#### **13.2. Le patrimoine naturel recensé au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme et figurant sur le plan de zonage**

Les ensembles naturels d'intérêt paysager, identifiés doivent être préservés. Une modification partielle peut être admise dès lors que l'état de l'ensemble n'est pas compromis.

En outre, un arrachage significatif de haies ne sera autorisé que sous réserve de replantations équivalentes sur le territoire communal.

#### **13.3. Espaces boisés classés**

Les espaces boisés, classés par le plan de zonage comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, ce classement :

- a)** Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.
- b)** Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Les terrains considérés sont pratiquement inconstructibles, exception faite de l'autorisation susceptible d'être donnée

par décret interministériel dans les conditions fixées par l'article L. 130.2 du Code de l'urbanisme.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

# CHAPITRE 11

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP

### CARACTERE DE LA ZONE NP

*Il s'agit d'une zone de richesses environnementales, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.*

*Elle correspond aux espaces délimités comme devant être protégé au titre de sites d'intérêt communautaire, car identifiés et reconnus pour leur très forte sensibilité et/ou leur rareté.*

*Ce sont les secteurs accueillant les sites Natura 2000. Ici, des restrictions très fortes pèseront sur toutes les formes d'aménagement : Tout aménagement susceptible d'affecter de manière significative ces sites protégés sera soumis aux dispositions de l'article L 414-4 du code de l'environnement. Le document d'objectifs (DOCOB) devra également être pris en compte.*

*Elle recouvre des zones exposées au risque d'inondation tel que défini par l'atlas départemental des risques d'inondation.*

*Il existe un sous secteur Nhp permettant d'identifier les habitations isolées dans la vallée et d'y contraindre fortement le développement de l'urbanisation.*

### SECTION I

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

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

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

- 1.1. Toutes les constructions, extensions et installations nouvelles autres que celles-visées à l'article 2.
- 1.2. **Pour précision, dans la zone exposée au risque d'inondation tel que défini par l'atlas départemental des zones inondables**, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Les caves et les sous-sols,
  - Les affouillements et exhaussements,
  - **Les clôtures pleines**
  - Le stockage de produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou de produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau.

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

**2.1. Dans la zone NP :**

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 ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- a) 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 sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, 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.
- b) 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.
- c) 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 mètres carrés de surface de plancher.
- d) 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.
- e) Les programmes ou projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative, et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site.

## **2.2. Dans le secteur Nhp, sont autorisés :**

- a) Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles pour un usage d'habitation individuelle ou touristique, sous condition de ne créer qu'un logement par bâtiment,
- b) La réfection et l'extension limitée des bâtiments et installations existants à la date d'approbation du P.L.U. sous réserve de ne créer que 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.
- c) Les piscines ainsi que les annexes séparées de la construction principale à raison d'une par logement et d'une emprise au sol maximum de 30 m<sup>2</sup> et sous réserve qu'elles s'implantent à moins de 20 mètres de l'habitation
- d) 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).
- e) **En outre, les programmes ou projets de travaux**, d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative, et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable le site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site.

## **2.3. Dans les secteurs Np et Nhp exposés au risque d'inondation tel que défini à l'atlas des zones inondables du bassin de la Boutonne :**

- a) Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures, ... sous réserve de ne pas augmenter les risques et ne pas conduire à une augmentation de la vulnérabilité des biens et des personnes.
- b) Les agrandissements sous réserve qu'ils se réalisent à l'étage sans création de nouveaux logements ou les extensions d'une emprise au sol limitée au maximum à 30 m<sup>2</sup>. Dans ce cas celles-ci sont possibles sous réserve que le niveau du plancher bas soit au-dessus du niveau de la cote de référence définie dans l'atlas des zones inondables du bassin de la Boutonne et qu'elles n'entraînent pas de gêne au libre écoulement des eaux.
- c) Les changements de destinations sans création de nouveaux logements
- d) Les clôtures sous réserve qu'elles présentent une transparence hydraulique maximale

## **SECTION II**

## CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

#### **Les chemins de randonnées du PDIPR :**

Ces sentiers de randonnées ne doivent en aucun cas faire l'objet de travaux de goudronnage ou de quelconque revêtement imperméable.

### **ARTICLE NP 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.

#### **4.2. Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes et raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

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 non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

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

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

#### **4.3. Réseaux divers**

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

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

Non réglementé

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

#### **6.1. Dans la zone NP :**

a) **Toutes les constructions**, au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées :

- Soit à l'alignement des constructions existantes
- Soit à 5 mètres à partir de l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies ouvertes à la circulation automobile, si la plateforme de la voie a une largeur supérieure à 10 mètres.
- Soit à 10 mètres à partir de l'axe de la voie ouverte à la circulation automobile, si la plateforme de celle-ci a une largeur inférieure à 10 mètres.

**b) Les exceptions :**

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Imposer un recul supplémentaire, s'il permet la sauvegarde de plantations ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité ou pour protéger les riverains des nuisances.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre
- Autoriser une réduction ou la suppression de la marge de reculement aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

### 7.1. Dans la zone Np:

a) **Les constructions seront édifiées en retrait des limites séparatives.** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus proche, doit être égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

**b) Les exceptions :**

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Des saillies, telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert, qui peuvent être autorisés dans la zone d'isolement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

Les annexes isolées des constructions principales ne devront pas être implantées à plus de 20 mètres des habitations.

## ARTICLE NP 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE NP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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

## 10.2. Normes de hauteur

La hauteur d'une construction nouvelle ne peut excéder 4,5 mètres au faitage.

La hauteur d'une construction d'une annexe ne peut excéder 3,5m au faitage.

Ces normes de hauteur ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature ainsi qu'en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre.

## ARTICLE NP 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. Principe général

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" (*article R. 111-21 du code de l'urbanisme*).

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

### 11.2. Disposition pour les constructions

1. Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions.
2. Les enduits extérieurs sont de teintes claires.
3. Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...).
4. La clôture devra intégrer les préconisations des DOCOB et être étanche.

### 11.3. Architecture Contemporaine

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celle-ci. Pour l'architecture contemporaine, les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

### 11.4. Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de basse consommation ou des techniques d'architecture bioclimatique ou d'écoconstruction, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère

**Pour la construction de bâtiments appliquant des techniques d'architecture bioclimatique ou d'écoconstruction**, il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

**L'implantation d'équipement**, basé sur l'usage d'énergies alternatives qu'elle soit solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires, et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

### 11. 5. Dispositions pour les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage dans le cadre de l'application de l'article L 123-1.5.7° du code de l'urbanisme.

**La démolition des éléments de petit patrimoine de maçonnerie** (comme les murets) est interdite. Dans le cas d'une restauration de ces éléments, les travaux viseront à restituer leur état initial connu (respect de la forme et des matériaux d'origine).

## ARTICLE NP 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

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

13.1. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants, qui contribuent largement à donner à la zone son caractère naturel, doivent être préservés.

13.2. La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction ou de circulation doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.

13.3 . Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation d'essences locales (cf annexe 1) épais et persistant.

### **13.4. Le patrimoine naturel recensé au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme et figurant sur le plan de zonage**

- Les ensembles naturels d'intérêt paysager, identifiés doivent être préservés. Une modification partielle peut être admise dès lors que l'état de l'ensemble n'est pas compromis.
- En outre, un arrachage significatif de haies ne sera autorisé que sous réserve de replantations équivalentes sur le territoire communal.

## **SECTION III**

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

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

Non réglementé.



# ANNEXE 1 : Liste des essences locales

Recommandations du CAUE ; ces dispositions sont indiquées à titre de conseil.

## Liste de végétaux recommandés pour les plaines

	Nom commun	Nom latin	Nom local - patois
Frêne commun	<b>Arbres de 1ère grandeur (&gt; 20 m)</b>		
	Chêne pédonculé	Quercus robur	chagne
	Chêne sessile	Quercus petraea	chagne
Erable champêtre	Frêne commun	Fraxinus excelsior	fragne
	<b>Arbres de 2e grandeur (10-20 m)</b>		
	Charme	Carpinus betulus	Charpre, charmière
	Chêne pubescent	Quercus pubescens	
	Erable champêtre	Acer campestre	Erable, rabble
	Frêne à feuilles aiguës	Fraxinus angustifolia	fragne
Cormier	Merisier	Prunus avium	aegrassâud
	Noyer	Juglans regia	Calounâe, naussâe, nor
	<b>Petits arbres / arbrisseaux (3-10 m)</b>		
Nerprun purgatif	Alisier torminal	Sorbus torminalis	Aljâhâe, alujhâe
	Aubépine monogyne	Crataegus monogyna	Abopin, mae
	Cormier	Sorbus domestica	Corne, comenier
	Pommier sauvage	Malus sylvestris	Poumerasse, poumerle, pomsa
Viorne obier	<b>Arbustes hauts (3-5 m)</b>		
	Cerisier de Sainte-Lucie	Prunus mahaleb	Gara, vara, fusea
	Fusain d'Europe	Euonymus europaeus	Boes-sanguin, sanlin
	Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea	
	Cornouiller mâle	Cornus mas	
	Néflier	Mespilus germanica	maelâe
	Nerprun purgatif	Rhamnus cathartica	Morpin, noirpin
	Noisetier	Corylus avellana	Nosella, nousella
	Prunellier épineux	Prunus spinosa	Epine, épine nègre, nére
	Orme champêtre	Ulmus campestris	Ume a, umau, oumé
	Sureau noir	Sambucus nigra	suja
Viorne obier	<b>Arbustes bas (1-3 m)</b>		
	Bourdaine	Frangula alnus	Bortaene, siun
	Buis	Buxus vulgaris	Ousane, brouétat
	Eglantier	Rosa canina	Ebagoullin, vache, écorche-çhu
	Epine blanche	Crataegus laevigata	Boessun-blan
	Genévrier	Juniperus communis	jhenevrâe
	Ronce	Rubus ulmifolius	Etunde, nunde, veurdau
	Troène	Ligustrum vulgare	trouille, verdèle, comorau
	Viorne lantane	Viburnum lantana	Boes-de-levre
	Viorne obier	Viburnum opulus	Callébotte, barbe-de-bouc
	Viorne obier	<b>Plantes tapissantes et grimpantes</b>	
Chèvrefeuille		Lonicera periclymenum	Miche-aux-chevres, chevrefeuille
Clématite		Clematis vitalba	Vioche, viouche, verioche
	Lierre	Hedera helix	Lire, île, érasse

**LÉGENDE**

- PERSISTANT
- SEMI-PERSISTANT
- BRISE-VENT TAILLÉ
- BRISE-VENT NON TAILLÉ
- CROISSANCE RAPIDE
- CROISSANCE LENTE
- CONSOLIDATION DES SOLS

\* Si l'aubépine reste partout un élément indissociable de nos paysages, son emploi est désormais réglementé en raison de la maladie du feu bactérien qui sévit à l'échelle nationale.