

Modification simplifiée n°2

# Plan Local d'Urbanisme de Fontcouverte

PIÈCE N°3

## RÈGLEMENT ÉCRIT

	PRESCRIT	ARRÊTÉ	APPROUVÉ
Révision	10 novembre 2010	14 décembre 2015	15 février 2017
Révision allégée n°1	24 janvier 2018	15 janvier 2019	10 juillet 2019
Modification simplifiée n°1	13 juillet 2022	-	8 décembre 2022
Modification simplifiée n°2	27 novembre 2023	-	

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du

Le président,  
Bruno DRAPRON



COMMUNE DE FONTCOUCVERTE  
12 place de l'Église  
17100 FONTCOUCVERTE



SAINTES GRANDES RIVES L'AGGLO  
12 boulevard Guillet Maillet  
17100 SAINTES



## SOMMAIRE

---

<b>PRÉAMBULE.....</b>	<b>4</b>
<b>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>7</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>12</b>
ZONE UA .....	13
ZONE UB .....	23
ZONE UE.....	34
ZONE UY .....	41
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>49</b>
ZONE 1AU .....	50
ZONE 1AUX .....	58
ZONE 1AUY.....	65
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>73</b>
ZONE A.....	74
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES.....</b>	<b>84</b>
ZONE N.....	85
<b>ANNEXES .....</b>	<b>95</b>
LEXIQUE .....	96
LISTE DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5, III, 2° DU CODE DE L'URBANISME .....	98

**Les modifications apportées figurent en rouge**

(seules sont concernées les pages 67, 74, 85-86)

# **PRÉAMBULE**

## **CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT**

---

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Fontcouverte.

## **CONTENU DU RÈGLEMENT**

---

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés.

Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- Des espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer
- Des emplacements réservés
- Des éléments de paysage et de patrimoine identifiés en vertu de l'alinéa 2 de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme
- Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

Le présent document comprend :

- Un préambule,
- Des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Titre I),
- Des dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (Titre II), aux zones à urbaniser (Titre III), aux zones agricoles (Titre IV), zones naturelles (Titre V) délimitées sur les documents graphiques du règlement
- Des annexes, constituées :
  - o D'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document
  - o De la liste des principaux éléments de paysage et de patrimoine identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme
  - o De la liste des emplacements réservés identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, V du Code de l'Urbanisme

Par ailleurs, le présent document peut contenir des croquis explicatifs permettant d'en faciliter la compréhension. A contrario des dispositions écrites, ces croquis n'ont aucune valeur réglementaire.

## **PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS**

---

En dehors des règles figurant dans le présent règlement, d'autres dispositions sont applicables sur le territoire communal. Il s'agit notamment :

- Des règles générales de l'urbanisme du Code de l'Urbanisme
- Des règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements sous réserve des dispositions du code susvisé
- Des dispositions du Code de l'Urbanisme concernant la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre et la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien
- Des dispositions du code précité relatives aux travaux ou aux constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans une opération déclarée d'utilité publique

## **TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

## 1. ADAPTATIONS MINEURES

---

Les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception :

- Des cas visés aux paragraphes 2 et 3 ci-dessous
- Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes

## 2. BÂTIMENTS DÉTRUITS OU DÉMOLIS

---

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, et dès lors qu'il avait été régulièrement édifié (articles L. 111-3 et L. 123-5 du Code de l'Urbanisme).

## 3. RESTAURATION OU RECONSTRUCTION D'IMMEUBLES PROTÉGÉS AU TITRE DE LA LÉGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES

---

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues dans le Code de l'Urbanisme (article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme).

## 4. BÂTIMENT EXISTANT NON CONFORME AU RÈGLEMENT

---

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le présent règlement, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## 5. NON-SATISFACTION DES OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être fait application des dispositions prévues dans le Code de l'Urbanisme pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

## 6. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE IDENTIFIÉS EN VERTU DE L'ARTICLE L. 123-1-5, III, 2° DU CODE DE L'URBANISME

---

En application du Code de l'Urbanisme, la suppression ou la modification d'un élément identifié au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme sont soumises à **déclaration préalable**.

Les **éléments et ensembles bâtis** identifiés comme devant être protégés au titre de l'alinéa 2 de l'article L. 123-1-5, III du Code de l'Urbanisme sont soumis au **permis de démolir**.

Les **éléments bâtis** et le **petit patrimoine** (bâtiments, lavoirs, fontaines...) identifiées sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, doivent être conservées, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration.

Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine.

Les interventions d'expression architecturale contemporaine sont néanmoins possibles, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles, tout comme celles qui participent à l'intérêt bioclimatique de la construction.

Les **ensembles bâtis remarquables** (propriétés...) identifiés sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés.

Seront pris en compte pour cette préservation :

- Le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux
- L'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs...)
- La volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents
- L'aspect (matériaux et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti
- Les murets et murs doivent être préservés et dans la mesure du possible, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration
- Les interventions d'expression architecturale contemporaine sont néanmoins possibles, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles, tout comme celles qui participent à l'intérêt bioclimatique de la construction

Les **extensions des bâtiments et ensembles bâtis** (lorsqu'elles sont autorisées et dans la limite autorisée par le règlement de la zone concernée) identifiés sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les **haies remarquables** (pour leur intérêt hydraulique, écologique et/ou paysager) identifiées sur les documents graphiques en vertu de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme doivent être préservées. Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie...). Ainsi, la réalisation des voies et cheminements indiqués sur les orientations d'aménagement et de programmation, et traversant une haie à préserver, sont possibles. En dehors de ces cas particuliers :

- Toute haie abattue doit être remplacée par une haie d'essence locale ;
- Si, au titre de cette identification, une unité foncière se trouve être enclavée, il peut être réalisé un accès et un seul malgré cette identification sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la zone dans laquelle l'élément est identifié.

Les **arbres remarquables** identifiés sur les documents graphiques en vertu de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité. En cas d'abattage justifié, un arbre de même essence devra être replanté sur la commune.

Les **mares** identifiées sur les documents graphiques en vertu de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, et les **points d'eau** disposant d'un intérêt écologique et d'une fonctionnalité du point de vue de la ressource en eau, doivent être conservés sous réserve qu'ils ne soient pas alimentés par un ou plusieurs ruisseaux. Toute construction, aménagement ou travaux susceptible d'altérer l'un de ces éléments à conserver doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Les **fossés maçonnés et identifiés** sur les documents graphiques du règlement par le classement de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme sont à conserver dans leur configuration et construction d'origine.

**Les éléments (constructions ou autres) recensés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme sont listés à la fin du présent règlement.**

## **7. ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

---

Les espaces boisés classés figurant au règlement graphique sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol incompatible avec la destination boisée des parcelles. Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **8. ZONES INONDABLES**

---

Les zones inondables correspondant au PPRI de la Vallée de la Charente ont été reportées sur le règlement graphique par des zones hachurées et sont soumises au règlement du PPRI concerné. Une indication dans l'article 1 des zones concernées est rédigée dans le présent règlement.

Au niveau du règlement graphique du PLU, les limites du PPRI sont reportées par l'intermédiaire de hachures.

## **9. PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU**

---

La commune de Fontcouverte est concernée par le **périmètre de protection du captage** de Coulonge sur Charente à Saint-Savinien (Charente Maritime) destiné à l'alimentation en eau de l'agglomération rochelaise. La commune est intégrée au périmètre de protection rapprochée (sous-secteur Saint-Savinien).

Les règles du présent règlement doivent respecter les prescriptions définies au niveau de l'**arrêté préfectoral du 31 décembre 1976** (voir rappel au niveau de l'article 2 de chaque zone).

Elle est également concernée par une zone de protection des eaux potables du forage « Vallée de l'Escambouille » (périmètre de protection immédiate et rapprochée).

Le secteur concerné doit respecter les prescriptions définies au niveau de l'**arrêté préfectoral du 12 juin 2007** relatif à la protection de ce forage (voir rappel au niveau de l'article 2 de chaque zone).

## **10. TRAME VERTE ET BLEUE**

---

Conformément à l'article R. 123-11, i) du Code de l'Urbanisme, les **espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue** sont identifiés sur le règlement graphique et correspondent à la zone N et au sous-secteur associés.

Ces espaces naturels sont protégés en raison d'une richesse écologique et/ou paysagère notable ainsi que de leur participation au maintien ou à la restauration des continuités écologiques.

## **11. CLÔTURES**

---

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la délibération prise par la commune, conformément à l'alinéa d) l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme. Cette délibération figure dans la chemise 9a du présent dossier de PLU.

## **12.OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE**

---

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (lotissements ou permis groupé), les 16 articles du règlement de la zone concernée s'appliquent à la fois :

- A l'ensemble du terrain d'assiette
- A chacun des terrains issus de la division

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## ZONE UA

La zone UA caractérise le tissu urbain et mixte du bourg ancien et historique de la commune.

Ce tissu correspond à une urbanisation ancienne compacte irriguée par un réseau de voies ponctué d'espaces verts et d'espaces publics. Les bâtiments anciens sont souvent implantés à l'alignement des voies et en mitoyenneté. Ils correspondent généralement à du bâti de type maison de ville, habitat modeste ou anciennes propriétés.

Les fonctions urbaines de cet ancien bourg sont variées. L'habitat, largement dominant, voisine avec quelques équipements publics et quelques activités ou services (un commerce). Même si cette mixité fonctionnelle a eu tendance à s'amenuiser, il est important de la maintenir et de l'encourager.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- Assurer la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable et préserver la morphologie urbaine existante et à assurer sa pérennité tout en permettant la réalisation de constructions contemporaines respectueuses de cet environnement
- Favoriser la mixité sociale dans l'habitat
- Diversifier les fonctions urbaines présentes dans cette zone, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat

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

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières à l'exception de ceux mentionnés à l'article UA 2
- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article UA 2
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UA 2
- Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés
- Le camping et les habitations légères de loisirs hors terrain aménagé
- Les terrains aménagés pour le camping ou les habitations légères de loisirs
- Les carrières
- Les éoliennes, à l'exception de celles mentionnées à l'article UA 2 ci-après

L'ensemble des constructions comprises dans la zone UA est soumis au **permis de démolir**.

## **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol, non interdites à l'article UA 1, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLU.

Sont également admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les travaux sur l'existant et les changements de destination des constructions existantes (sauf pour les locaux commerciaux), sous réserve que cela ne nuise pas au caractère de la zone ; Dans le cas d'un changement de destination à vocation d'artisanat ou d'entrepôt, il est nécessaire de veiller à :
  - o Ne pas augmenter la surface de plancher du bâtiment existant
  - o Ne pas engendrer d'inconvénients incompatibles avec le fonctionnement du quartier
- Les extensions et les travaux des constructions existantes, et régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU, destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières à condition qu'ils n'engendrent pas des inconvénients incompatibles avec le fonctionnement du quartier
- Les constructions, ouvrages et travaux destinées aux activités artisanales à condition qu'ils n'engendrent pas des inconvénients incompatibles avec le fonctionnement du quartier
- Les constructions destinées, à titre principal, à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  - o Qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants du quartier, ou qu'elles soient associées au développement des énergies alternatives liées aux usages de proximité (habitat, bureaux, équipement public...)
  - o Qu'elles n'engendrent pas d'inconvénients incompatibles avec le fonctionnement du quartier
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif à condition qu'elles n'engendrent pas des inconvénients incompatibles avec le fonctionnement du quartier
- Les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement de la zone et qu'il soit lié à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone
- Les petites éoliennes d'une hauteur inférieure à 12 mètres (par rapport au terrain naturel) sous réserve qu'elles soient implantées sur le bâtiment, intégrées à son architecture et qu'elles n'engendrent pas d'inconvénients incompatibles avec le fonctionnement du quartier

## **ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

### **3.1 ACCÈS**

Pout tout nouvel accès créé, une permission de voirie doit être déposée auprès de l'autorité compétente.

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

### **3.2 VOIRIE**

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasses.

## **ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **4.1 EAU POTABLE**

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

### **4.2 EAUX USÉES**

Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur. La surface parcellaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application des articles 11 et 12 de l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pourra être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable. Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent PLU.

Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

### **4.3 EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur.

Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur. Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

### **4.5 RÉSEAUX DIVERS**

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimilés ou encastrés.

## **ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non-réglementé

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

---

### **6.1 PRESCRIPTIONS**

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les constructions ne constituant pas des bâtiments (*voir lexique*) peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

### **6.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées :

- Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative
- Lorsque des impératifs techniques le justifient
- Pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours)

- Dans le cas d'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, une implantation différente peut être autorisée (à moins d'1 mètre ou en retrait de minimum 1 mètre) par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes

Les règles du présents article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 30 centimètres, dans le respect des normes de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.

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

---

### **7.1 PRESCRIPTIONS**

Les constructions (tout ou partie) peuvent être implantées :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives
- Et/ou en observant un retrait minimal de 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives

### **7.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article UA 6.

Dans le cas d'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, une implantation peut être autorisée à moins d'1 mètre par rapport à une limite séparative pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes.

Les règles du présents article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 30 centimètres.

Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées lorsque des impératifs techniques le justifient.

## **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Non réglementé.

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

---

Non réglementé.

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

---

### **10.1 PRINCIPE**

La hauteur maximale (voir lexicque) d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder 11 mètres.

La hauteur d'une annexe à l'habitat et d'un abri léger ne doit pas excéder 4 mètres.

## **10.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Une hauteur différente, dans une limite de 15 mètres, peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement. D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

Une augmentation de la hauteur maximale peut-être autorisée pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30 centimètres.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET ABORDS**

---

### **11.1 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES**

#### **Intégration architecturale et paysagère**

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

#### **Architecture contemporaine et bioclimatique**

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

#### **Extensions**

Les extensions de bâtiments (y compris les vérandas) devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 2.2 Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

#### **Réhabilitation ou restauration**

La restauration des bâtiments et constructions existants devra favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux d'origine.

Les bâtiments anciens faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine. Les travaux à effectuer sur les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine (alignement, mitoyenneté,) ni aux

caractéristiques historiques de la construction.

## **Annexes**

Les constructions annexes et abris légers devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant.

## **11.2 FAÇADES ET TOITURES**

### **Dispositions communes**

La pose de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Façades**

Les coffres de volets roulants apparents (en débord ou non) sont interdits. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits. Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.

Les pierres de taille doivent être conservées apparentes, sans être enduits, ni peintes afin de conserver leur aspect de surface. Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton « pierre » ou « sable de pays », affleurants et sans surépaisseur. Ils seront réalisés au mortier de chaux naturelle et sable de carrière.

Les génoises existantes seront conservées en l'état ou reprises si nécessaire. Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille ou en parement à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.

### **Toitures**

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cadre d'un projet d'architecture contemporaine ou pour des raisons techniques.

## **11.3 CLÔTURES**

### **Généralités**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits. Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.

Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé...).

### **Les murs en moellons**

Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance. Les enduits sur murs en moellons, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

## Les clôtures végétales

Les clôtures végétales (haies vives ou grillage doublé de haies vives ou barrières en bois) seront obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole. Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

## Composition et hauteurs

La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.

**A l'alignement des voies et emprises publiques** et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :

- D'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètre
- Ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 mètre
- Ou de haies vives composées d'essences variées (pas de haies monospécifiques)
- Ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 mètre sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques) côté voie ou espace public

En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

**En limites séparatives,** les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :

- D'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre
- Ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 mètre
- Ou de haies vives composées d'essences variées (pas de haies monospécifiques)
- Ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 mètre sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques)

En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

## 11.4 DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET AUTRES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur...) et à la retenue des eaux pluviales (cuve de récupération des eaux...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables pourront être utilisés.

La pose de panneaux photovoltaïques n'est pas soumise à conditions. Toutefois, l'implantation projetée ne devra pas porter significativement atteinte aux paysages et lieux avoisinants.

Les petites éoliennes (inférieures à 12 mètres) seront intégrées à l'architecture de la construction.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.

Les antennes paraboliques ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public.

## **ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

### **12.1 AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES AUTOMOBILES**

#### **Normes à respecter**

Il n'est pas fixé de nombre minimal de places de stationnement pour les véhicules automobiles.

#### **Modalités d'application**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération située dans un rayon de 200 mètres à compter du projet. Le stationnement des véhicules pourra se faire sous forme de « poches » ou de regroupement de stationnements mutualisés entre plusieurs parcelles.

Excepté dans les secteurs de ZAC ou de permis d'aménager lorsque des dispositions différentes sont prévues, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

### **12.2 AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉLOS**

Il est exigé au minimum, sauf pour les constructions existantes dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale :

- 1 emplacement par logement pour les immeubles d'habitation (logements collectifs)
- 1 emplacement par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée pour les bureaux

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

---

Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.

Les espaces libres, c'est-à-dire les espaces non-consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules, doivent être aménagés en espaces paysagers.

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les principes de plantations à réaliser figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU doivent être respectés.

Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites.

## **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles destinées à l'habitation auront une efficacité énergétique qui respecte la réglementation thermique en vigueur.

## **ARTICLE UA 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Pour toutes les nouvelles constructions, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

## **ZONE UB**

La zone UB accueille les extensions pavillonnaires contemporaines, situées en continuité du bourg ancien ou de certains gros hameaux.

Ce tissu est irrigué par un réseau de voies relativement larges. Les bâtiments ont été édifiés, soit de manière spontanée le long des voies ou au cœur d'un îlot, soit dans le cadre d'un lotissement ou d'un groupement d'habitations. Ils correspondent généralement à du bâti de type « pavillonnaire » implanté en retrait par rapport à l'alignement des voies et consommateur d'espace.

Elle comporte un secteur UBp, destiné à l'aménagement d'un quartier résidentiel intégrant les éléments de contexte paysager du site (haies, bocages, plantations). Ce secteur comprend une OAP avec lequel l'opération projetée devra être compatible.

Les fonctions urbaines de ces espaces sont peu variées. L'habitat, largement dominant, voisine avec quelques rares activités économiques ou de service.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- A renforcer « l'urbanité » de cet espace en permettant un resserrement et une densification du tissu urbain,
- A favoriser la mixité sociale dans l'habitat,
- A diversifier les fonctions urbaines présentes dans cette zone, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat.

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

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières à l'exception de ceux mentionnés à l'article UB 2
- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article UB 2
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UB 2
- Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés
- Le camping et les habitations légères de loisirs hors terrain aménagé
- Les terrains aménagés pour le camping ou les habitations légères de loisirs
- Les carrières
- Les éoliennes, à l'exception de celles mentionnées à l'article UB 2 ci-après

## **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol, non interdites à l'article UB 1, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLU.

Sont également admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les annexes à l'habitat, ainsi que les piscines, sous réserve qu'elles ne soient pas implantées à plus de 20 mètres de l'habitation principale
- Les extensions et les travaux des constructions existantes, et régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU, destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières à condition qu'ils n'engendrent pas des inconvénients incompatibles avec le fonctionnement du quartier
- Les constructions, ouvrages et travaux destinées aux activités artisanales à condition qu'ils n'engendrent pas des inconvénients incompatibles avec le fonctionnement du quartier
- Les constructions destinées, à titre principal, à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  - o Qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants du quartier, ou qu'elles soient associées au développement des énergies alternatives liées aux usages de proximité (habitat, bureaux, équipement public...)
  - o Qu'elles n'engendrent pas d'inconvénients incompatibles avec le fonctionnement du quartier
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif à condition qu'elles n'engendrent pas des inconvénients incompatibles avec le fonctionnement du quartier
- Les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement de la zone et qu'il soit lié à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone
- Les petites éoliennes d'une hauteur inférieure à 12 m (par rapport au terrain naturel) sous réserve qu'elles soient implantées sur le bâtiment, intégrées à son architecture et qu'elles n'engendrent pas d'inconvénients incompatibles avec le fonctionnement du quartier

**Dans le secteur UBp,** les occupations et utilisations du sol admises doivent être :

- Projetées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité du secteur UBp (telle qu'un lotissement, une zone d'aménagement concerté, un projet urbain partenarial...), laquelle devant permettre, le cas échéant, l'urbanisation correcte du reste de la zone
- Compatibles avec l'OAP.

## **ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

### **3.1 ACCÈS**

Pour tout nouvel accès créé, une permission de voirie doit être déposée auprès de l'autorité compétente.

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

### **3.2 VOIRIE**

Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasses.

## **ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **4.1 EAU POTABLE**

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

### **4.2 EAUX USÉES**

Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur. La surface parcellaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application des articles 11 et 12 de l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pourra être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable. Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent PLU.

Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public

doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

#### **4.3 EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au niveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur.

Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur. Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

#### **4.4 RÉSEAUX DIVERS**

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimulés ou encastrés.

### **ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé.

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

---

#### **6.1 PRESCRIPTIONS**

Les constructions peuvent être implantées :

- A l'alignement des voies et emprises publiques en zone UB
- Et/ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques en zone UB
- En observant, pour les façades principales de la construction, un retrait de maximum de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies de desserte interne du secteur UBp ; les constructions implantées le long de la voie de desserte interne sous la ligne HT pourront être implantées à une distance supérieure

## 6.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées :

- Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative
- Lorsque des impératifs techniques le justifient
- Pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours)

Dans le cas d'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, une implantation différente peut être autorisée (à moins d'1 mètre) par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes.

Les règles du présents article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 30 centimètres, dans le respect des normes de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.

**En secteur UBp**, les annexes peuvent être implantées à l'alignement ou au-delà des 6 mètres depuis les voies de desserte interne du secteur

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

---

### 7.1 PRESCRIPTIONS

Les constructions (tout ou partie) peuvent être implantées :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives
- Et/ou en observant un retrait minimal de 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives en zone UB

### 7.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article UB 6.

Dans le cas d'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, une implantation peut être autorisée à moins d'1 mètre par rapport à une limite séparative pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes.

Les règles du présents article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 30 centimètres.

Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées lorsque des impératifs techniques le justifient.

## **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Les annexes à l'habitat ainsi que les piscines doivent être implantées à maximum 20 mètres de l'habitation principale.

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

---

Non réglementé.

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

---

### **10.1 PRINCIPE**

La hauteur maximale (voir lexique) d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder 11 mètres.

La hauteur d'une annexe à l'habitat et d'un abri léger ne doit pas excéder 4 mètres.

### **10.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Une hauteur différente, dans une limite de 15 mètres, peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement. D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.

Une augmentation de la hauteur maximale peut-être autorisée pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30 centimètres.

Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des hauteurs spécifiques peuvent être imposées lorsque des impératifs techniques le justifient (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif)

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET ABORDS**

---

### **11.1 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES**

#### **Intégration architecturale et paysagère**

Les constructions, transformations et surélévation doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration (façades, menuiseries,) et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

#### **Architecture contemporaine et bioclimatique**

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en

compte du développement durable.

### **Extensions**

Les extensions de bâtiments (y compris les vérandas) devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 2.2. « Façades » des bâtiments anciens en pierre. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

### **Réhabilitation ou restauration**

La restauration des bâtiments et constructions existants devra favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux d'origine.

Les bâtiments anciens faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation, devront respecter, dans la mesure du possible, les spécificités architecturales d'origine. Les travaux à effectuer sur les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine (alignement, mitoyenneté,) ni aux caractéristiques historiques de la construction.

### **Annexes**

Les constructions annexes et abris légers devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant.

## **11.2 FAÇADES ET TOITURES**

### **Dispositions communes**

La pose de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Façades**

Les coffres de volets roulants apparents (en débord ou non) sont interdits. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits. Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.

Les pierres de taille et chaînages en brique doivent être conservés apparents, sans être enduits, ni peints afin de conserver leur aspect de surface.

Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton « pierre » ou « sable de pays », affleurants et sans surépaisseur. Ils seront réalisés au mortier de chaux naturelle et sable de carrière. De finition broyée ou talochée, ils seront dressés sans baguette d'angle.

Les génoises existantes seront conservées en l'état ou reprises si nécessaire. Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille ou en parement à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.

### **Toitures**

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cadre d'un projet d'architecture contemporaine ou pour des raisons techniques.

## 11.3 CLÔTURES

### Généralités

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits. Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.

Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé...).

En secteur UBP les clôtures en limites de la route de la Brumanderie, de la route du Bourg et en limites de zones UB et 1AU, doivent être constituées de haies vives éventuellement doublées d'un grillage d'1,50 mètre maximum, à positionner côté jardin. Les haies existantes sont à conserver comme clôtures et à entretenir.

### Les murs en moellons

Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance. Les enduits sur murs en moellons, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

### Les clôtures végétales

Les clôtures végétales (haies vives ou grillage doublé de haies vives ou barrières en bois) seront obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole. Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

### Composition et hauteurs

La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.

**A l'alignement des voies et emprises publiques** et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :

- D'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m,
- Ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 m,
- Ou de haies vives composées d'essences variées (pas de haies monospécifiques).
- Ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques) côté voie ou espace public.

En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

**En limites séparatives**, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :

- D'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre
- Ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 mètre

- Ou de haies vives composées d'essences variées (pas de haies monospécifiques)
- Ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 mètre sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques).

En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

#### **11.4 DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET AUTRES ÉLÉMENTS TECHNIQUES**

Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur...) et à la retenue des eaux pluviales (cuve de récupération des eaux,) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables pourront être utilisés.

La pose de panneaux photovoltaïques n'est pas soumise à conditions. Toutefois, l'implantation projetée ne devra pas porter significativement atteinte aux paysages et lieux avoisinants.

Les petites éoliennes (inférieures à 12 mètres) seront intégrées à l'architecture de la construction.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.

### **ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

#### **12.1 AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES AUTOMOBILES**

##### **Normes à respecter**

Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé :

- En zone UB, 1 place de stationnement jusqu'à 120 mètres<sup>2</sup> de surface de plancher et 2 places de stationnements pour 120m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus
- En secteur UBp, 1 place de stationnement pour 2 lots, ainsi que des poches de stationnement mutualisées, soit 1 place pour 2 lots minimum

Ces places de stationnement devront être aménagées sur la propriété.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.

##### **Modalités d'application**

Excepté dans les secteurs de ZAC ou de permis d'aménager lorsque des dispositions différentes sont prévues, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération située dans un rayon de 200 mètres à compter du projet. Le stationnement des véhicules pourra se faire sous forme de « poches » ou de regroupement de stationnements mutualisés entre plusieurs parcelles.

Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être fait application des dispositions mentionnées au paragraphe 5 des dispositions générales du présent document.

## **12.2 AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉLOS**

Il est exigé au minimum, sauf pour les constructions existantes dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale :

- 1 emplacement par logement pour les immeubles d'habitation (logements collectifs)
- 1 emplacement par tranche complète de 100 mètres<sup>2</sup> de surface de plancher créée pour les bureaux

## **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

---

### **13.1 ZONE UB**

Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.

Les espaces libres, c'est-à-dire les espaces non-consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules, doivent être aménagés en espaces paysagers.

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les principes de plantations à réaliser figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU doivent être respectés.

Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites.

### **13.2 SECTEUR UBp**

Les principes de conservation/valorisation/renforcement des espaces plantés, boisés figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU, doivent être respectés.

Les haies existantes doivent être conservées, sauf nécessité motivée d'abattage (raison sanitaire, sécurité).

## **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les constructions nouvelles destinées à l'habitation auront une efficacité énergétique qui respecte la réglementation thermique en vigueur.

## **ARTICLE UB 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Pour toutes les nouvelles constructions, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

## **ZONE UE**

La **zone UE** accueille les parties urbanisées de la commune à vocation d'**équipements d'intérêt collectif** (écoles, équipements sportifs, cimetière, maison de retraite, ateliers municipaux...).

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- A permettre un bon déroulement des activités, tout en favorisant une bonne intégration des constructions dans le site (clôture végétale...)
- A réduire les émissions de gaz à effet de serre, préserver la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol et réduire les pollutions

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

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article UE 2.

### **ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et occupations du sol affectées à des équipements sportifs et de loisirs, sanitaires, culturels et sociaux, sous réserve d'une bonne intégration dans le site
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans le site
- Les travaux sur l'existant, sous réserve qu'ils n'entraînent pas de changement de destination des bâtiments concernés
- Les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement de la zone et qu'il soit lié à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone
- Les petites éoliennes sous réserve qu'elles soient d'une hauteur inférieure à 12 mètres (par rapport au terrain naturel), et sous réserve qu'elles n'engendrent pas d'inconforts incompatibles avec le fonctionnement du quartier

### **ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

#### **3.1 ACCÈS**

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

#### **3.2 VOIRIE**

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasses.

## **ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **4.1 EAU POTABLE**

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

### **4.2 EAUX USÉES**

Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur. La surface parcellaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application des articles 11 et 12 de l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pourra être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable. Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent PLU.

Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

### **4.3 EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur.

Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur. Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le

réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

#### **4.4 RÉSEAUX DIVERS**

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimilés ou encastrés.

### **ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé.

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

---

#### **6.1 PRESCRIPTIONS**

Les constructions peuvent être implantées :

- A l'alignement des voies et emprises publiques
- Et/ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques

#### **6.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées :

- Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative
- Lorsque des impératifs techniques le justifient
- Pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours)

Dans le cas d'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, une implantation différente peut être autorisée (à moins d'1 mètre) par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 30 centimètres, dans le respect des normes de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.

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

---

#### **7.1 PRINCIPE**

Les constructions (tout ou partie) peuvent être implantées :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives

- Et/ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives

## **7.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article UE 6.

Dans le cas d'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, une implantation peut être autorisée à moins d'1 mètre par rapport à une limite séparative pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes.

Les règles du présents article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 30 centimètres.

Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées lorsque des impératifs techniques le justifient.

## **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

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

---

### **10.1 PRINCIPE**

La hauteur maximale (voir lexique) d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder 13 mètres.

### **10.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Une hauteur différente, dans une limite de 15 mètres, peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement. D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.

Des dispositions particulières peuvent s'appliquer, en raison de contraintes techniques (auquel cas, la hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres).

Une augmentation de la hauteur maximale peut-être autorisée pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30 centimètres.

Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des hauteurs spécifiques peuvent être imposées lorsque des impératifs techniques le justifient (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET ABORDS**

---

### **11.1 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES**

#### **Intégration architecturale et paysagère**

Les constructions et transformations doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration (façades, menuiseries,) et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

#### **Architecture contemporaine et bioclimatique**

La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants.

### **11.2 CLÔTURES**

#### **Généralités**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé...).

#### **Les murs en moellons**

Les murs en moellons existants doivent, dans la mesure du possible, être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance. Les enduits sur murs en moellons, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

#### **Les clôtures végétales**

Les clôtures végétales (haies vives ou grillage doublé de haies vives ou barrières en bois) seront obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole. Les haies seront constituées par des plantations d'essences variées (pas de haies monospécifiques).

#### **Composition et hauteurs**

La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.

### **11.3 DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET AUTRES ÉLÉMENTS TECHNIQUES**

Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables pourront être utilisés.

La pose de panneaux photovoltaïques n'est pas soumise à conditions. Toutefois, l'implantation projetée ne devra pas porter significativement atteinte aux paysages et lieux avoisinants.

Les petites éoliennes (inférieures à 12 mètres) seront intégrées à l'architecture de la construction.

## **ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

### **12.1 AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES AUTOMOBILES**

#### **Normes à respecter**

Il n'est pas fixé de nombre minimal de places de stationnement pour les véhicules automobiles.

#### **Modalités d'application**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération située dans un rayon de 200 mètres à compter du projet.

Le stationnement des véhicules pourra se faire sous forme de poches de stationnement mutualisées entre plusieurs parcelles et être aménagées, sauf contraintes techniques, à l'aide de matériaux perméables.

### **12.2 AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉLOS**

Pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt général, il est exigé au minimum 1 emplacement pour dix places de voitures créées, sauf pour les constructions existantes dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Ces places de stationnement seront couvertes et accessibles facilement depuis l'espace public.

## **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

---

Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.

Les espaces libres, c'est-à-dire les espaces non-consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules, doivent être aménagés en espaces paysagers. Il conviendra d'éviter au maximum le ruissellement des eaux de pluie, la perméabilité pouvant être assurée par des matériaux de type poreux (dalles alvéolaires engazonnées, stabilisé...).

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites.

## **ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles auront une efficacité énergétique qui respecte la réglementation thermique en vigueur.

## **ARTICLE UE 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Pour toutes les nouvelles constructions, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

## **ZONE UY**

La **zone UY** accueille les parties urbanisées à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales. Elle correspond à la zone d'activités de « La Sauzaie », ainsi qu'aux activités situées le long de la RD 150.

Le tissu est caractéristique de ce type d'espace avec des bâtiments aux gabarits assez importants, implantés en retrait des voies de desserte et entourés de parcs de stationnement ou d'aires de stockage.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à permettre :

- Un développement rationnel et maîtrisé de ces constructions
- De réduire les nuisances liées à ces activités vis-à-vis des espaces urbanisés qui l'entourent
- De favoriser une intégration paysagère des constructions
- D'assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville

En complément des prescriptions du règlement de la zone UY, il convient de se reporter au dossier de dérogation à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, tel qu'annexé au PLU.

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

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités agricoles et forestières
- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation à l'exception de ceux mentionnés à l'article UY 2
- Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés
- Le camping et les habitations légères de loisirs hors terrain aménagé
- Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes et les habitations légères de loisirs
- Les carrières
- Les éoliennes, à l'exception de celles mentionnées à l'article UY 2 ci-après

### **ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les activités industrielles, artisanales, commerciales, d'entrepôt et de bureau sous réserve qu'elles ne constituent pas de nuisances vis-à-vis des espaces résidentiels voisins et qu'elles fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site
- Le changement de destination des bâtiments d'activités industrielles, artisanales, commerciales, d'entrepôt ou de bureau existants à la date du PLU approuvé sous réserve :

- Que la nouvelle occupation soit compatible avec les espaces résidentiels existants à proximité
- Que la nouvelle destination soit industrielle, artisanale, commerciale, d'entrepôt et/ou de bureau
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la direction ou la surveillance des constructions ou installations et qu'elles soient intégrées au volume de la construction à usage d'activité
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  - Qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants du quartier, ou qu'elles soient associées au développement des énergies alternatives liées aux usages de proximité (habitat, bureaux, équipement public...)
  - Qu'elles n'engendrent pas d'inconforts incompatibles avec le fonctionnement du quartier
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne constituent pas de nuisances vis-à-vis des espaces résidentiels et qu'elles fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- Les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement de la zone et qu'il soit lié à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone
- Les petites éoliennes sous réserve qu'elles soient d'une hauteur inférieure à 12 mètres (par rapport au terrain naturel), et sous réserve qu'elles n'engendrent pas d'inconforts incompatibles avec le fonctionnement de la zone.

### **ARTICLE UY 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

#### **3.1 ACCÈS**

Pour tout nouvel accès créé, une permission de voirie doit être déposée auprès de l'autorité compétente.

Aucun nouvel accès depuis la RD 150 ne doit être créé, ainsi qu'aucun accès direct aux entreprises depuis la RD 129.

Il est cependant possible de créer un deuxième accès à la zone d'activités, au sein de cette dernière, dans la mesure où la gestion des accès à la zone soit organisée de manière globale et dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

#### **3.2 VOIRIE**

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasses. Le cas échéant, les impasses devront impérativement être aménagées de manière à permettre à tous véhicules susceptibles de circuler dans la zone, d'effectuer un demi-tour sans avoir à effectuer une marche-arrière.

## **ARTICLE UY 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **4.1 EAU POTABLE**

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

### **4.2 EAUX USÉES**

Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur. La surface parcellaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application des articles 11 et 12 de l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pourra être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable. Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent PLU.

Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

### **4.3 EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur.

Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur. Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

#### **4.4 RÉSEAUX DIVERS**

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimilés ou encastrés.

### **ARTICLE UY 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé.

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

---

#### **6.1 PRESCRIPTIONS**

Pour les lots situés en bordure de la R D150, les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 30 à 45 mètres d'amplitude par rapport à l'axe de la voirie.

Pour les lots situés en bordure de la RD 129, les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 15 mètres par rapport à l'axe de la voirie.

Les constructions devront également s'implanter à 10 mètres de l'axe des voies internes à la zone d'activités existante de « La Sauzaie ».

#### **6.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes dans la limite d'une épaisseur de 30 centimètres.

Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées lorsque des impératifs techniques le justifient.

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

---

#### **7.1 PRESCRIPTIONS**

Les constructions devront s'implanter en respectant un retrait de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.

#### **7.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article UY 6.

Dans le cas d'une extension de bâtiment une implantation différente sera admise en continuité du bâtiment existant qu'elle prolonge.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par

l'extérieur des constructions existantes dans la limite d'une épaisseur de 30 centimètres.

Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées lorsque des impératifs techniques le justifient.

## **ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

### **9.1 PRESCRIPTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie d'une unité foncière.

### **9.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

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

---

### **10.1 PRESCRIPTIONS**

La hauteur maximale (voir lexique) d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de 12 mètres.

### **10.2 DISPOSITION PARTICULIÈRES**

Une hauteur différente, dans une limite de 15 mètres, peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement. D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.

Des dispositions particulières peuvent s'appliquer, en raison de contraintes techniques (auquel cas, la hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres).

Les éléments techniques indispensables à la viabilité de l'activité ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs, sous réserve du respect des dispositions de l'article UY 11.

Une augmentation de la hauteur maximale peut-être autorisée pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30 centimètres.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET ABORDS**

---

### **11.1 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES**

Les constructions nouvelles par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer dans l'environnement.

La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

Les constructions devront être issues de la combinaison de volumes simples (parallélépipède, cube...), la décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural.

## **11.2 FACADES ET TOITURES**

### **Façades**

Les principes de composition de façades dépendront du parti architectural. Les baies pourront associer soit une proportion à dominante verticale, soit à dominante horizontale, en y associant ou non des petites baies à proportion carrée.

Le long de la RD 150 et de la RD 129, les façades ne seront pas aveugles et seront traitées comme façades principales.

Dans un souci de cohérence architecturale et d'unité, la matériau mis en œuvre et apparent en façade sera limité au bardage métallique, au bois et au verre, à la pierre de taille, aux autres matériaux de construction, à condition qu'ils soient enduits.

Dans un souci de cohérence architecturale et d'unité, la couleur du matériau mis en œuvre et apparent en façade (bardage métallique prélaqué), est limité aux gris et aux sables pour ce qui concerne les implantations en façade de la RD 150.

Les couleurs vives pourront être utilisées sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces, tels que les menuiseries, enseignes, par exemple.

Lorsque les murs extérieurs seront enduits ou peints, des couleurs rappelant les tonalités de la Saintonge seront employées. Elles seront généralement de ton « pierre » ou « sable clair ». Les couleurs obtenues à partir de sable naturel et chaux aériennes sont conseillées. Les enduits seront talochés ou d'aspect grattés.

### **Toitures**

Les toitures terrasse sont autorisées à condition d'être masquées par des acrotères. Différentes pentes de toiture sont admises, mais dans tous les cas, la couverture et le faîtage seront masqués par un acrotère.

Les acrotères ne seront pas exigés pour des couvertures en bacs métalliques, à condition que l'architecture au niveau des rives présente des caractères d'originalité et d'esthétisme. Tous les matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des bacs métalliques non peints et présentant des brillances.

## **11.3 CLÔTURES**

### **Implantation**

Vis-à-vis des voies de desserte internes à la zone d'activités, les clôtures seront implantées de préférence à l'intérieur de la propriété, derrière la haie prévue.

En limites séparatives, les clôtures seront implantées à l'intérieur de la propriété. Elles viendront doubler la haie prévue.

### **Composition et hauteur**

Les clôtures, situées vis-à-vis des voies de desserte interne à la zone d'activités de la Sauzaie et celles implantées en façade de la RD 150 et de la RD 129, seront constituées par des panneaux à mailles métallique, soudés sur poteaux métalliques, assortis de teinte verte ; elles ne devront pas dépasser la hauteur de 2 mètres.

En limites séparatives, les clôtures seront composées d'un grillage simple, torsion sur profils en fer T et U, l'ensemble étant de teinte verte et ne devant pas dépasser la hauteur de 2 mètres.

D'une manière générale, les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de formes simples, leur hauteur sera identique à celle des clôtures.

### **Haies et bandes boisées**

En façade de la RD 150 et de la RD 129, il n'y aura pas de plantation de haies, afin de laisser apparents les bâtiments présents sur le parc.

Les limites des voies de desserte internes à la zone d'activités seront matérialisées par une haie d'environ 1,50 mètres de haut, dont le recépage sera observé tous les deux à trois ans et composée d'un mélange aléatoire (pas de haies monospécifiques).

Les limites séparatives des lots sont matérialisées par des haies continues ou discontinues, constituées des espèces prévues au dossier d'insertion du dossier de dérogation à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, tel qu'annexé au PLU.

En façade de la RD 150, les haies plantées ne devront pas dépasser l'alignement des façades de plus de 4 mètres.

## **11.4 DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET AUTRES ÉLÉMENTS TECHNIQUES**

Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables pourront être utilisés.

La pose de panneaux photovoltaïques n'est pas soumise à conditions. Toutefois, l'implantation projetée ne devra pas porter significativement atteinte aux paysages et lieux avoisinants.

Les petites éoliennes (inférieures à 12 mètres) seront intégrées au paysage environnant.

## **ARTICLE UY 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

### **12.1 AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES AUTOMOBILES**

#### **Normes à respecter**

Il n'est pas fixé de nombre minimal de places de stationnement pour les véhicules automobiles. Il est interdit de prévoir des zones de stationnement dans une bande de 35 mètres, depuis l'axe de la RD150 (sauf s'il s'agit de places pour les personnes à mobilité réduite).

#### **Modalités d'application**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est

tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.

Le stationnement des véhicules se fera, lorsque cela est possible, sous forme de poches de stationnement mutualisées entre plusieurs entreprises.

Les aires de stationnement doivent limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

## **12.2 AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉLOS**

Pour les constructions destinées aux activités économiques, il est exigé au minimum 1 emplacement banalisé pour dix places de voitures créées, sauf pour les constructions existantes dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Ces places de stationnement seront couvertes et accessibles facilement depuis l'espace public.

## **ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

---

Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.

Les espaces libres, c'est-à-dire les espaces non-consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules, doivent être aménagés en espaces paysagers. Il conviendra d'éviter au maximum le ruissellement des eaux de pluie, la perméabilité pouvant être assurée par des matériaux de type poreux (dalles alvéolaires engazonnées, stabilisés...).

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale (voir espèces prévues par le dossier de dérogation à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, annexé au PLU).

Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites.

## **ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UY 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les constructions nouvelles auront une efficacité énergétique qui respecte la réglementation thermique en vigueur.

## **ARTICLE UY 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Pour toutes les nouvelles constructions, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## **ZONE 1AU**

La zone 1AU caractérise des espaces destinés à être ouverts à une urbanisation à vocation résidentielle dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Les principes d'aménagement de ces espaces sont précisés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU.

Les zones 1AU correspondent à trois secteurs situés au niveau de la route de la Brumanderie (Sud), du Plateau de Montignac et de la route de la Sauzaie.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- A créer un tissu urbain favorisant la mixité sociale dans l'habitat,
- A créer un tissu urbain diversifié dans ses fonctions, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat,
- A permettre des formes urbaines variées,
- A organiser les interactions nécessaires avec le tissu urbain existant.

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

---

Sont interdites, les occupations ou utilisations du sol de toute nature, exceptées celles autorisées à l'article 1AU 2 suivant.

### **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

Les occupations et utilisations du sol admises sont celles résultant de l'application des articles 1 et 2 de la zone UA, dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- Elles sont projetées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (telle qu'un lotissement, une zone d'aménagement concerté, un projet urbain partenarial...), laquelle devant permettre, le cas échéant, l'urbanisation correcte du reste de la zone
- Elles sont compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU
- Elles doivent respecter les objectifs de production de logements sociaux, en compatibilité avec le PLH de la Communauté d'Agglomération de Saintes

Sont en outre autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles sont directement liées au développement de la zone et les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement de la zone et qu'il soit lié à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone

## **ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

### **3.1 ACCÈS**

Pout tout nouvel accès créé, une permission de voirie doit être déposée auprès de l'autorité compétente.

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

### **3.2 VOIRIE**

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasses.

Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU.

## **ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **3.1 EAU POTABLE**

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

### **3.2 EAUX USÉES**

Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur. La surface parcellaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application des articles 11 et 12 de l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pourra être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable. Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent PLU.

Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public

doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

### **3.3 EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au niveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur.

Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur. Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

### **3.4 RÉSEAUX DIVERS**

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimulés ou encastrés.

## **ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé.

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

---

### **6.1 PRESCRIPTIONS**

Les constructions (tout ou partie) peuvent être implantées :

- A l'alignement des voies et emprises publiques, en cohérence avec le front bâti environnant ;
- Et/ou en observant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques
- En observant, pour les façades principales de la construction, un retrait de maximum de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies de desserte interne de la zone 1AU de la route de la Brumanderie ; les constructions implantées le long de la voie de desserte interne sous la ligne HT pourront être implantées à une distance supérieure
-

## **6.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées :

- Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative
- Lorsque des impératifs techniques le justifient
- Pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours)

Dans le cas d'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, une implantation peut être autorisée à moins d'1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes.

En secteur UBp les annexes peuvent être implantées à l'alignement ou au-delà des 6 mètres depuis les voies de desserte interne de la zone 1AU de la route de la Brumanderie.

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

---

### **7.1 PRESCRIPTIONS**

Les constructions (tout ou partie) peuvent être implantées :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives
- Et/ou en observant un retrait minimal de 1 m par rapport à une ou plusieurs limites séparatives

### **7.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article 1AU 6.

Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées lorsque des impératifs techniques le justifient, pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes.

## **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Non réglementé.

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

---

Non réglementé.

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

---

### **10.1 PRESCRIPTIONS**

La hauteur maximale (voir lexique) d'une construction ne doit pas excéder 12 mètres.

La hauteur d'une annexe à l'habitat et d'un abri léger ne doit pas excéder 4 mètres.

## **10.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des hauteurs spécifiques peuvent être imposées lorsque des impératifs techniques le justifient (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET ABORDS**

---

### **11.1 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES**

#### **Intégration architecturale et paysagère**

Les constructions, transformations et surélévation doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration (façades, menuiseries...) et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

#### **Architecture contemporaine et bioclimatique**

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

#### **Extensions**

Les extensions de bâtiments (y compris les vérandas) devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 2.2. « Façades » des bâtiments anciens en pierre. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

#### **Annexes**

Les constructions annexes et abris légers devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant. Les constructions annexes et abris légers devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant : elles auront le même matériau de couverture que le bâtiment principal au-delà de 20 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol, et pourront avoir un matériau différent jusqu'à 20 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **11.2 FAÇADES ET TOITURES**

#### **Dispositions communes**

La pose de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **Façades**

Les coffres de volets roulants apparents (en débord ou non) sont interdits. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.

## **Toitures**

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cadre d'un projet d'architecture contemporaine ou pour des raisons techniques.

## **11.3 CLÔTURES**

### **Généralités**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits. Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.

Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé...).

### **Les murs en moellons**

Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance. Les enduits sur murs en moellons, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

### **Les clôtures végétales**

Les clôtures végétales (haies vives ou grillage doublé de haies vives ou barrières en bois) seront obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole. Les haies seront constituées par des plantations d'essences variées (pas de haies monospécifiques).

### **Composition et hauteurs**

La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.

A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :

- D'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètre
- Ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 mètre
- Ou de haies vives composées d'essences variées (pas de haies monospécifiques)
- Ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 mètre sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques) côté voie ou espace public

En limites séparatives, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :

- D'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre

- Ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 mètre
- Ou de haies vives composées d'essences variées (pas de haies monospécifiques)
- Ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 mètre sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques)

#### **11.4 DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET AUTRES ÉLÉMENTS TECHNIQUES**

Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur, ...) et à la retenue des eaux pluviales (cuve de récupération des eaux...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables pourront être utilisés.

La pose de panneaux photovoltaïques n'est pas soumise à conditions. Toutefois, l'implantation projetée ne devra pas porter significativement atteinte aux paysages et lieux avoisinants.

Les petites éoliennes (inférieures à 12 mètres) seront intégrées à l'architecture de la construction.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.

Les antennes paraboliques ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public.

### **ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

#### **12.1 AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES AUTOMOBILES**

##### **Normes à respecter**

Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé 1 place de stationnement jusqu'à 120 mètres<sup>2</sup> de surface de plancher et 2 places de stationnements pour 120 mètres<sup>2</sup> de surface de plancher et plus.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt général, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.

En zone 1AU route de la Brumanderie, sera exigé :

- 1 place de stationnement pour 2 lots
- Des poches de stationnement mutualisées à raison de 1 place pour 2 lots minimum

##### **Modalités d'application**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération, situé dans un rayon de 200 mètres à compter du projet. Le stationnement des véhicules pourra se faire sous forme de poches de stationnement mutualisées entre plusieurs parcelles.

Excepté dans les secteurs de ZAC ou de permis d'aménager lorsque des dispositions différentes

sont prévues, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

## **12.2 AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉLOS**

Il est exigé au minimum, sauf pour les constructions existantes dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale :

- 1 emplacement par logement pour les immeubles d'habitation (logements collectifs)
- 1 emplacement par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée pour les bureaux

## **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

---

Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.

Les espaces libres, c'est-à-dire les espaces non-consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules, doivent être aménagés en espaces paysagers et perméables au maximum.

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les principes de plantations à réaliser figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU doivent être respectés.

Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites.

## **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Toute construction nouvelle destinée à l'habitation devra avoir une efficacité énergétique au moins égale à la réglementation thermique en vigueur.

## **ARTICLE 1AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Pour toutes les nouvelles constructions, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

## **ZONE 1AUX**

La zone 1AUX est destinée à une future urbanisation, insuffisamment desservie par les réseaux et destinée à une vocation d'activités de proximité à la fois artisanales, commerciales, d'entrepôts et de bureaux, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Elle correspond à un futur pôle tertiaire de développement, situé au carrefour entre la RD 150 et la Route du Bourget qui appartient à la centralité multipolaire de Fontcouverte.

Les principes d'aménagement de ces espaces sont précisés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à permettre :

- De réduire les nuisances liées à ces activités vis-à-vis des espaces urbanisés qui l'entourent
- D'assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville

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

---

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUX 2.

### **ARTICLE 1AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

Sont admises, sous réserve de ne pas porter atteinte aux Orientations d'Aménagement et de programmation du présent PLU et sous réserve de constituer une opération d'aménagement d'ensemble :

- Les activités artisanales, commerciales, d'entrepôts et de bureaux sous réserve qu'elles ne constituent pas de nuisances vis-à-vis des espaces résidentiels et qu'elles fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'engendrent pas d'inconvénients incompatibles avec le fonctionnement du quartier
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne constituent pas de nuisances vis-à-vis des espaces résidentiels et qu'elles fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site
- Les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement de la zone et qu'il soit lié à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone
- Les petites éoliennes (inférieures à 12 mètres) sous réserve qu'elles soient intégrées à son architecture

### **ARTICLE 1AUX 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

#### **3.1 ACCÈS**

Pour tout nouvel accès créé, une permission de voirie doit être déposée auprès de l'autorité compétente.

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

### **3.2 VOIRIE**

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les voies en impasse seront évitées : elles devront, le cas échéant, impérativement être aménagées de manière à permettre à tous véhicules susceptibles de circuler dans la zone, d'effectuer un demi-tour sans avoir à effectuer une marche-arrière.

Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU.

## **ARTICLE 1AUX 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **4.1 EAU POTABLE**

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

### **4.2 EAUX USÉES**

Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur. La surface parcellaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application des articles 11 et 12 de l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pourra être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable. Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent PLU.

Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

### **4.3 EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur.

Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur. Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

## **RÉSEAUX DIVERS**

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimilés ou encastrés.

## **ARTICLE 1AUX 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé.

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

---

### **6.1 PRESCRIPTIONS**

Les constructions (tout ou partie) peuvent être implantées :

- A l'alignement des voies et emprises publiques, en cohérence avec le front bâti environnant
- Et/ou en observant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques

### **6.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 30 centimètres.

Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble et justifie de dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus sont possibles.

Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 6.1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées lorsque des impératifs techniques le justifient.

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

---

### **7.1 PRESCRIPTIONS**

Les constructions (tout ou partie) peuvent être implantées :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives
- Et/ou en observant un retrait minimal de 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives

### **7.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article 1AUX 6.

Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus peuvent être imposées en considérant la fonction de la voie ou de l'emprise publique dans le réseau général de la circulation, ou lorsque des impératifs techniques le justifient.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 30 centimètres.

## **ARTICLE 1AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

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

---

### **10.1 PRESCRIPTIONS**

La hauteur maximale (voir lexique) d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de 13 mètres.

### **10.2 DISPOSITION PARTICULIÈRES**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

Des dispositions particulières peuvent s'appliquer, en raison de contraintes techniques (auquel cas, la hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres).

Les éléments techniques indispensables à la viabilité de l'activité ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article 1AUX11.

Une augmentation de la hauteur maximale peut-être autorisée pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30 centimètres.

## **ARTICLE 1AUX 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET ABORDS**

---

### **11.1 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES**

#### **Intégration architecturale et paysagère**

Les constructions, transformations et surélévation doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

Les façades, lorsqu'elles seront constituées de bardage, présenteront des couleurs neutres de tonalité moyenne ou sombre pour mieux s'intégrer à l'environnement. Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration (façades, menuiseries...) et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

#### **Architecture contemporaine et bioclimatique**

La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

### **11.2 CLÔTURES**

#### **Généralités**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits. Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé...).

#### **Les clôtures végétales**

Les clôtures végétales (haies vives ou grillage doublé de haies vives ou barrières en bois) seront obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole. Les grillages seront obligatoirement doublés de haies vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques). Les haies seront constituées par des plantations d'essences variées (pas de haies monospécifiques).

#### **Composition**

Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, d'un grillage doublé de haies, ou de haies vives. La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.

#### **Hauteurs**

A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :

- D'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètre
- Ou d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 1,20 mètre
- Ou de haies vives composées d'essences variées (pas de haies monospécifiques)

- Ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 mètre sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques) côté voie ou espace public

En limites séparatives, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :

- D'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètre
- Ou d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 1,20 mètre
- Ou de haies vives composées d'essences variées (pas de haies monospécifiques)
- Ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 mètre sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques) côté voie ou espace public

### **11.3 DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET AUTRES ÉLÉMENTS TECHNIQUES**

Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables pourront être utilisés.

La pose de panneaux photovoltaïques n'est pas soumise à conditions. Toutefois, l'implantation projetée ne devra pas porter significativement atteinte aux paysages et lieux avoisinants.

Les petites éoliennes (inférieures à 12 mètres) seront intégrées à l'architecture de la construction.

## **ARTICLE 1AUX 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

### **12.1 AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES AUTOMOBILES**

#### **Normes à respecter**

Il n'est pas fixé de nombre minimal de places de stationnement pour les véhicules automobiles.

#### **Modalités d'application**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Le stationnement des véhicules se fera, sous forme de poches de stationnement mutualisées entre plusieurs activités.

Les aires de stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols, être aménagées autant que possible avec des matériaux perméables et participer à la qualité urbaine et paysagère de la zone.

### **12.2 AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉLOS**

Il est exigé au minimum 1 emplacement banalisé pour dix places de voitures créées, sauf pour les constructions existantes dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Ces aires de stationnement pour les vélos pourront être mutualisées entre plusieurs activités.

Ces places de stationnement seront couvertes et accessibles facilement depuis l'espace public. Lors de la réalisation, des dispositifs permettant d'accrocher les deux roues doivent être mis en œuvre.

## **ARTICLE 1AUX 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

---

Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.

Les espaces libres, c'est-à-dire les espaces non-consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être aménagés en espaces paysagers. Il conviendra d'éviter au maximum le ruissellement des eaux de pluie, la perméabilité pouvant être assurée par des matériaux de type poreux (dalles alvéolaires engazonnées, stabilisé...).

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les principes de plantations à réaliser figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU doivent être respectés.

Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites.

## **ARTICLE 1AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUX 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Toute construction nouvelle devra avoir une efficacité énergétique au moins égale à la réglementation thermique en vigueur.

## **ARTICLE 1AUX 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Pour toutes les nouvelles constructions, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

## **ZONE 1AUY**

La zone 1AUY est destinée à une future urbanisation, insuffisamment desservie par les réseaux et destinée à une vocation d'activités commerciales, industrielles, artisanales, d'entrepôt et de bureaux.

Elle correspond à l'extension de la zone d'activités économiques de « La Sauzaie », située en continuité de l'existant le long de la RD 150.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- Assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville
- Favoriser une intégration paysagère des constructions

Les principes d'aménagement de ces espaces sont précisés dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme.

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

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUY 2.

### **ARTICLE 1AUY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

Sont autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU :

- Les activités commerciales, industrielles, artisanales, d'entrepôt et de bureau sous réserve qu'elles ne constituent pas de nuisances vis-à-vis des espaces résidentiels et qu'elles fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la direction ou la surveillance des constructions ou installations et qu'elles soient intégrées au volume de la construction à usage d'activité
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site
- Les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement de la zone et qu'il soit lié à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone
- Les petites éoliennes (inférieures à 12 m) sous réserve qu'elles soient intégrées au paysage environnant

### **ARTICLE 1AUY 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

#### **3.1 ACCÈS**

Pour tout nouvel accès créé, une permission de voirie doit être déposée auprès de l'autorité compétente.

Aucun nouvel accès depuis la RD 150 ne doit être créé, ainsi qu'aucun accès direct aux entreprises depuis la RD 129. La gestion des accès à la zone doit s'organiser de manière globale et dans le

respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

### **3.2 VOIRIE**

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les voies en impasse seront évitées : elles devront, le cas échéant, impérativement être aménagées de manière à permettre à tous véhicules susceptibles de circuler dans la zone, d'effectuer un demi-tour sans avoir à effectuer une marche-arrière.

Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE 1AUY 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **4.1 EAU POTABLE**

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

### **4.2 EAUX USÉES**

Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur. La surface parcellaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application des articles 11 et 12 de l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pourra être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable. Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent PLU.

Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

### **4.3 EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au niveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur.

Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur. Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

#### **4.4 RÉSEAUX DIVERS**

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimilés ou encastrés.

### **ARTICLE 1AUY 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non-réglémenté

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

---

#### **6.1 PRESCRIPTIONS**

- Pour les lots situés en bordure de la RD150, les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 30 à 45 mètres par rapport à l'axe de la voirie
- Pour les lots situés en bordure de la RD129, les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 15 mètres par rapport à l'axe de la voirie
- Les constructions devront également s'implanter à 10 mètres de l'axe des voies internes à la zone d'activités de « La Sauzaie »

#### **6.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètre
- Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées lorsque des impératifs techniques le justifient

## **ARTICLE 1AUY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

### **7.1 PRESCRIPTIONS**

Les constructions devront s'implanter en respectant un retrait de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.

### **7.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article 1AUY 6.

Dans le cas d'une extension de bâtiment, une implantation différente sera admise en continuité du bâtiment existant qu'elle prolonge.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètre.

Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées lorsque des impératifs techniques le justifient.

## **ARTICLE 1AUY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR AUYUNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUY 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie d'une unité foncière.

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

---

### **10.1 PRESCRIPTIONS**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder la hauteur maximale de 12 mètres.

### **10.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Des dispositions particulières peuvent s'appliquer, en raison de contraintes techniques. Auquel cas, la hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres.

Les éléments techniques indispensables à la viabilité de l'activité ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article 1AUY 11.

Une augmentation de la hauteur maximale peut-être autorisée pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0,30 mètre.

Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des hauteurs spécifiques peuvent être imposées lorsque des impératifs techniques le justifient (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

# **ARTICLE 1AUY 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

## **11.1 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES**

Les constructions nouvelles par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer dans l'environnement.

La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

### **Volumes**

Les constructions devront être issues de la combinaison de volumes simples (parallélépipède, cube...), la décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural.

### **Couverture**

Les toitures terrasse sont autorisées à condition d'être masquées par des acrotères.

Différentes pentes de toiture sont admises, mais dans tous les cas, la couverture et le faitage seront masqués par un acrotère.

Les acrotères ne seront pas exigés pour des couvertures en bacs métalliques, à condition que l'architecture au niveau des rives présente des caractères d'originalité et d'esthétisme.

Tous les matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des bacs métalliques non peints et présentant des brillances.

### **Façades**

Les principes de composition de façades dépendront du parti architectural.

Les baies pourront associer soit une proportion à dominante verticale, soit à dominante horizontale, en y associant ou non des petites baies à proportion carrée.

Le long de la rD150 et de la RD 129, les façades ne seront pas aveugles et seront traitées comme façades principales.

Dans un souci de cohérence architecturale et d'unité, la matériau mis en œuvre et apparent en façade sera limité au bardage métallique, au bois et au verre, à la pierre de taille, aux autres matériaux de construction, à condition qu'ils soient enduits.

### **Couleurs**

Dans un souci de cohérence architecturale et d'unité, la couleur du matériau mis en œuvre et apparent en façade (bardage métallique prélaqué), est limité aux gris et aux sables pour ce qui concerne les implantations en façade de la RD 150.

Les couleurs vives pourront être utilisées sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces, tels que les menuiseries, enseignes, par exemple. Lorsque les murs extérieurs seront enduits ou peints, des couleurs rappelant les tonalités de la Saintonge seront employées. Elles seront généralement de ton pierre ou sable clair.

Les couleurs obtenues à partir de sable naturel et chaux aériennes sont conseillées. Les enduits seront talochés ou d'aspect grattés.

## **11.2 CLÔTURES**

### **Implantation**

Vis-à-vis des voies de desserte interne à la zone d'activités « La Sauzaie », les clôtures seront implantées de préférence à l'intérieur de la propriété, derrière la haie prévue.

En limites séparatives, les clôtures seront implantées à l'intérieur de la propriété. Elles viendront doubler la haie prévue.

### **Composition et hauteur**

Les clôtures situées vis-à-vis des voies de desserte interne à la zone d'activités « La Sauzaie », et en façade de la RD 150 et de la RD 129, seront constituées par des panneaux à mailles métallique, soudés sur poteaux métalliques, assortis de teinte verte ; Elles ne devront pas dépasser la hauteur de 2 mètres.

En limites séparatives, les clôtures seront composées d'un grillage simple, torsion sur profils en fer T et U, l'ensemble étant de teinte verte et ne devant pas dépasser la hauteur de 2 mètres.

D'une manière générale, les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de formes simples, leur hauteur sera identique à celle des clôtures.

### **Haies et bandes boisées**

En façade de la RD150 et de la RD 129, Il n'y aura pas de plantation de haies, afin de laisser apparents les bâtiments présents sur le parc.

En limites des voies de desserte internes à la zone d'activités « La Sauzaie », la limite d'emprise sera matérialisée par une haie d'environ 1,50 mètre de haut, dont le recépage sera observé tous les deux à trois ans et composée d'un mélange aléatoire (haies monospécifiques proscrites).

Les limites séparatives des lots sont matérialisées par des haies continues ou discontinues, constituées des espèces prévues au dossier d'insertion du dossier de dérogation (voir chemise n°6 « Annexes » du dossier de PLU).

En façade de la RD 150, les haies plantées ne devront pas dépasser l'alignement des façades de plus de 4 mètres.

## **11.3 PRODUCTION, ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET AUTRES ÉLÉMENTS TECHNIQUES**

Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables pourront être utilisés.

La pose de panneaux photovoltaïques n'est pas soumise à conditions. Toutefois, l'implantation projetée ne devra pas porter significativement atteinte aux paysages et lieux avoisinants.

Les petites éoliennes (inférieures à 12 mètres) seront intégrées au paysage environnant.

## **ARTICLE 1AUY 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

### **12.1 AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES AUTOMOBILES**

## **Normes à respecter**

Il n'est pas fixé de nombre minimal de places de stationnement pour les véhicules automobiles.

Il est interdit de prévoir des zones de stationnement dans une bande de 35 mètres, depuis l'axe de la RD 150 (sauf s'il s'agit de places pour les personnes à mobilité réduite).

## **Modalités d'application**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Le stationnement des véhicules se fera, autant que possible, sous forme de poches de stationnement mutualisées entre plusieurs activités.

Les aires de stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols et participer à la qualité urbaine et paysagère de la zone.

## **12.2 AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VELOS**

Il est exigé au minimum, sauf pour les constructions existantes dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale, 1 emplacement pour dix places de voitures créées.

Ces aires de stationnement pour les vélos pourront être mutualisées entre plusieurs activités.

Ces places de stationnement seront couvertes et accessibles facilement depuis l'espace public. Lors de la réalisation, des dispositifs permettant d'accrocher les deux roues doivent être mis en œuvre.

## **ARTICLE 1AUY 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

---

Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.

Les espaces libres, c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules, doivent être aménagés en espaces paysagers. Il conviendra d'éviter au maximum le ruissellement des eaux de pluie, la perméabilité pouvant être assurée par des matériaux de type poreux (dalles type dalles alvéolaires engazonnées, stabilisé...).

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les principes de plantations à réaliser, figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU, doivent être respectés.

Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale (voir espèces prévues au dossier d'insertion du dossier de dérogation, chemise n°6 « Annexes » du dossier de PLU).

Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites.

## **ARTICLE 1AUY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUY 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Toute construction nouvelle devra avoir une efficacité énergétique au moins égale à la réglementation thermique en vigueur.

## **ARTICLE 1AUY 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Pour toutes les nouvelles constructions, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

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

## ZONE A

La zone A est à vocation agricole et accueille les parties urbanisées correspondant aux écarts et hameaux intégrés à la zone agricole.

Les règles énoncées ci-dessous pour la zone A, sont essentiellement destinées à préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique ainsi que le paysage qui leur est attaché,

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

---

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article A 2 ci-dessous.

### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

Sont admis en zone A :

- Les travaux (aménagement, réhabilitation, réfection, rénovation...) sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU
- La reconstruction totale ou partielle, dans la limite de l'emprise au sol et de la surface de plancher initiales, de tout ou partie d'édifice détruit par un sinistre
- ~~- Les extensions des bâtiments d'habitation, à raison de **60 mètres<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol**, créée en une ou plusieurs fois, et dans la limite de **50 % de l'emprise au sol totale de la construction** à la date du PLU approuvé, sous réserve qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site~~
- Les extensions mesurées des bâtiments d'habitation (30 % maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 50 % d'emprise au sol existante à la date du PLU approuvé), sous réserve qu'elles soient en continuité de l'habitat et qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site. Il ne sera admis qu'une seule extension par habitation sur la durée du PLU.
- ~~- Les annexes des bâtiments d'habitation (liés ou non à une exploitation agricole) **ne dépassant pas une emprise au sol de 60 mètres<sup>2</sup> (incluant les piscines)**, sous réserve qu'elles soient **implantées à moins de 30 mètres** de la construction principale et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site~~
- Les annexes aux bâtiments d'habitation (liés ou non à une exploitation agricole) ne dépassant pas une surface de plancher et une emprise au sol de 30 m<sup>2</sup> et sous réserve qu'elles soient implantées à moins de 10 m de la construction principale et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les logements de fonction nécessaires aux exploitations agricoles, selon les conditions suivantes :
  - o Pour certaines activités d'élevage qui nécessitent une présence humaine et un suivi rapproché avec des aléas demandant des interventions non programmables les nuits et les week-ends
  - o Le demandeur devra justifier de la nécessité de ce logement au regard du type d'élevage (ovin, bovin, caprin, équin, porcins), du volume d'activité et de la

présence éventuelle de logement d'associés exploitants à proximité des ateliers d'élevage

- Ces logements devront en priorité être envisagés dans le cadre d'une réhabilitation et aménagement du bâti existant
- A défaut et sous justification, une construction neuve peut être autorisée ; dans ce cas, son implantation devra se faire au plus près des animaux à surveiller, soit dans un rayon de 100 mètres des bâtiments d'élevage de l'exploitation
- Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisations du sol liés à l'exploitation agricole ou considérés comme son prolongement (se référer au lexique)
- Les locaux accessoires, bureaux, commerces et hôtelleries liés aux exploitations agricoles sous réserve qu'ils soient implantés en contiguïté de l'exploitation principale ou implantés dans un rayon maximal de 100 mètres à partir de celle-ci ; les produits commercialisés doivent être le prolongement direct de l'activité de production exercée sur place
- Le changement de destination des constructions existantes est autorisé, à condition :
  - Que le bâti transformé présente un intérêt architectural et que la nouvelle destination (habitat, artisanat, service public et/ou intérêt collectif, bureau, hébergement touristique, commerce) soit compatible avec le milieu environnant (aucune gêne, nuisance, risque, pollution de toute nature). L'aspect extérieur (volume, architecture) devra être conservé
  - Ou que dans le cas d'une habitation existante ne présentant pas d'intérêt architectural, la transformation soit liée à une activité d'hébergement touristique (gîte rural, chambre d'hôte...), les autres destinations n'étant pas autorisées ;
  - Et qu'il n'apporte pas de gêne à l'activité agricole, dans le respect des règles de réciprocité et ne compromette pas la qualité paysagère du site
  - Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers, prévues à l'article L. 112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime
- Le changement de destination d'un bâtiment non agricole en bâtiment agricole dans le respect du Code Rural et de la Pêche Maritime
- Les exhaussements et affouillements du sol sous réserve qu'ils visent à la prévention des risques d'inondations, ou qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le site
- Les petites éoliennes (inférieures à 12 mètres) sous réserve qu'elles soient implantées sur un bâtiment et qu'elles soient intégrées à son architecture
- Les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement de la zone et qu'il soit lié à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone
- Les éoliennes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site et les paysages

## **ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

### **3.1 ACCÈS**

Pour tout nouvel accès créé, une permission de voirie doit être déposée auprès de l'autorité compétente.

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

### **3.2 VOIRIE**

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

## **ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **4.1 EAU POTABLE**

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être autorisée par puits ou forages particuliers sous réserve du respect de la législation en vigueur.

### **4.2 EAUX USÉES**

Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur. La surface parcellaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application des articles 11 et 12 de l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pourra être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable. Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent PLU.

Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

### **4.3 EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur.

Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur. Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

### **4.4 RÉSEAUX DIVERS**

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimilés ou encastrés.

## **ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé.

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

---

### **6.1 PRESCRIPTIONS**

Les constructions peuvent être implantées :

- A l'alignement des voies et emprises publiques, en cohérence avec le front bâti environnant
- Et/ou en observant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques

### **6.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées :

- Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative

- Lorsque des impératifs techniques le justifient
- Pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours)

Une implantation différente pour une extension peut être autorisée à moins d'1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, dans le prolongement d'un bâtiment existant, pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes.

Dans le cas d'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, une implantation peut être autorisée à moins d'1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes. Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 30 centimètres, dans le respect des normes de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.

## **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

### **7.1 PRESCRIPTIONS**

Les constructions peuvent être implantées :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives
- Et/ou en observant un retrait minimum de 1 m par rapport à une ou plusieurs limites séparatives

### **7.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées :

- Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative
- Lorsque des impératifs techniques le justifient
- Pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours)

Une implantation différente pour une extension peut être autorisée à moins d'1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, dans le prolongement d'un bâtiment existant, pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes.

Dans le cas d'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, une implantation peut être autorisée à moins d'1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 30 centimètres, dans le respect des normes de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.

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

---

Non réglementé.

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

---

Les extensions mesurées des bâtiments d'habitation doivent se limiter à 30 % maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 50 % d'emprise au sol existante à la date du PLU approuvé).

Les annexes à l'habitat doivent se limiter à une surface de plancher et une emprise au sol de 30 mètres<sup>2</sup>.

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

---

### **10.1 PRESCRIPTIONS**

La hauteur maximale (voir lexique) d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder 11 mètres.

La hauteur maximale des annexes à l'habitat ne doit pas excéder 4 mètres.

### **10.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles non affectées à l'habitation si des impératifs techniques le justifient
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif

D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.

Une augmentation de la hauteur maximale peut-être autorisée pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30 centimètres.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET ABORDS**

---

### **11.1 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES**

#### **Intégration architecturale et paysagère**

Les constructions, transformations et surélévation doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

Les volumes et colorations des bâtiments d'exploitation agricole s'intégreront à l'environnement naturel de la zone rurale. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration (façades, menuiseries...) et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

## **Architecture contemporaine et bioclimatique**

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

### **Extensions**

Les extensions de bâtiments (y compris les vérandas) devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 11.2 relatives aux bâtiments anciens en pierre. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

### **Réhabilitation ou restauration**

La restauration des bâtiments et constructions existants devra favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux d'origine.

Les bâtiments anciens faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation, devront respecter, dans la mesure du possible, les spécificités architecturales d'origine. Les travaux à effectuer sur les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine (alignement, mitoyenneté...) ni aux caractéristiques historiques de la construction.

## **11.2 FAÇADES ET TOITURES**

### **Dispositions communes**

La pose de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Façades**

Les façades des bâtiments d'exploitation agricole présenteront des bardages ou revêtements de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre et des matériaux adaptés à l'environnement. Les coffres de volets roulants apparents (en débord ou non) sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits. Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.

Les pierres de taille et chaînages en brique doivent être conservés apparents, sans être enduits, ni peints afin de conserver leur aspect de surface. Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton « pierre » ou « sable de pays », affleurants et sans surépaisseur.

### **Toitures**

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cadre d'un projet d'architecture contemporaine ou pour des raisons techniques.

## 11.3 CLÔTURES

### Généralités

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits.

Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé...).

Les clôtures végétales (haies vives ou grillage doublé de haies vives) seront constituées par des plantations d'essences variées (pas de haies monospécifiques).

### Les murs en moellons

Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance. Les enduits sur murs en moellons, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

### Composition et hauteurs

Les clôtures nouvelles doivent être constituées d'un mur en moellons, ou de haies vives, éventuellement doublées d'un grillage, constituées par des plantations d'essences variées (pas de haies monospécifiques).

Les clôtures de champs ne sont pas concernées par les règles du présent article.

A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :

- D'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètre
- Ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 mètre
- Ou de haies vives composées d'essences variées (pas de haies monospécifiques)
- Ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 mètre sous réserve d'être doublé, au moins côté voie ou espace public, de haies vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques)

En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

En limites séparatives, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :

- D'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre
- Ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 mètre
- Ou de haies vives composées d'essences variées (pas de haies monospécifiques)
- Ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 mètre sous réserve d'être doublé de haies

vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques)

En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

#### **11.4 DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET AUTRES ÉLÉMENTS TECHNIQUES**

Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur...) et à la retenue des eaux pluviales (cuve de récupération des eaux...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables pourront être utilisés.

La pose de panneaux photovoltaïques n'est pas soumise à conditions. Toutefois, l'implantation projetée ne devra pas porter significativement atteinte aux paysages et lieux avoisinants.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.

#### **ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

#### **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

---

Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.

Les espaces libres, c'est-à-dire les espaces non-consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules, doivent être aménagés en espaces paysagers et être perméables au maximum.

Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites.

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

#### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Toute construction nouvelle devra avoir une efficacité énergétique au moins égale à la réglementation thermique en vigueur.

## **ARTICLE A 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Il n'est pas fixé d'obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

## **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

## ZONE N

La zone N accueille les espaces de la commune présentant une qualité et un intérêt paysager, une richesse écologique remarquable ou un caractère naturel ou forestier.

Le secteur Ne correspond au site d'implantation d'antennes relais.

Les secteurs NI correspondent aux équipements publics ou d'intérêt collectif, et aux équipements de loisirs et de tourisme en lien avec la qualité paysagère des lieux : le vallon de Montignac et le Golf Louis Rouyer-Guillet.

Le secteur Np correspond au site Natura 2000 (vallée de la Charente et Vallée de l'Escambouille), ainsi qu'à la zone de protection du forage « Vallée de l'Escambouille » (protection immédiate et rapprochée).

Les règles énoncées pour la zone N sont essentiellement destinées à :

- Préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel naturel et paysager et à limiter la constructibilité de ces zones
- Maîtriser l'extension des bâtiments habitation dans les zones N
- Valoriser les sites à forte qualité paysagère et environnementale, dans le secteur Np
- Permettre l'aménagement ou le réaménagement des espaces de loisirs existants à vocation naturelle et la valorisation du site du golf dans le secteur NI

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

---

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article N 2 ci-dessous.

### ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

---

Sont admis en zone N uniquement :

- Les travaux (aménagement, réhabilitation, réfection, rénovation...) sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas changer la destination initiale de la construction
- La reconstruction totale ou partielle, dans la limite de l'emprise au sol et de la surface de plancher initiales, de tout ou partie d'édifice détruit par un sinistre
- ~~- Les extensions des bâtiments d'habitation, à raison de **60 mètres<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol**, créée en une ou plusieurs fois, et dans la limite de **50 % de l'emprise au sol totale de la construction** à la date du PLU approuvé, sous réserve qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site~~
- Les extensions mesurées des bâtiments d'habitation (30 % maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 50 % d'emprise au sol existante à la date du PLU approuvé), sous réserve qu'elles soient en continuité de l'habitat et qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site. Il ne sera admis qu'une seule extension par habitation sur la durée du PLU.

~~— Les annexes des bâtiments d'habitation (liés ou non à une exploitation agricole) **ne dépassant pas une emprise au sol de 60 mètres<sup>2</sup> (incluant les piscines)**, sous réserve qu'elles soient **implantées à moins de 30 mètres** de la construction principale et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site~~

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public
- Les aires de stationnement sans exhaussement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces naturels 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
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif (sauf antennes relais) sous réserve d'une bonne intégration dans le site
- Les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement de la zone et qu'il soit lié à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone
- Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux sous réserve qu'ils soient liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone
- Les carrières sous réserve d'une bonne intégration dans le site et les paysages et à condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques
- Le changement de destination des constructions existantes est autorisé, à condition :
  - o Que le bâti transformé présente un intérêt architectural et que la nouvelle destination (habitat, artisanat, service public et/ou intérêt collectif, bureau, hébergement touristique, commerce) soit compatible avec le milieu environnant (aucune gêne, nuisance, risque, pollution de toute nature). L'aspect extérieur (volume, architecture) devra être conservé
  - o Ou que dans le cas d'une habitation existante ne présentant pas d'intérêt architectural, la transformation soit liée à une activité d'hébergement touristique (gîte rural, chambre d'hôte...), les autres destinations n'étant pas autorisées
  - o Et qu'il n'apporte pas de gêne à l'activité agricole, dans le respect des règles de réciprocité et ne compromette pas la qualité paysagère du site
  - o Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites

Sont admis dans le secteur Ne uniquement, les installations et les aménagements liés à l'implantation d'antennes relais.

Sont admis dans le secteur NI uniquement :

- Les installations et les aménagements légers liés au tourisme, au sport et aux loisirs et à la

pratique du golf, s'ils sont bien intégrés à l'environnement et 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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans le site et à condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques
- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public

Sont admis dans le secteur Np uniquement :

- Les travaux (aménagement, réhabilitation, réfection, rénovation...) sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas changer la destination initiale de la construction
- La reconstruction totale ou partielle, dans la limite de l'emprise au sol et de la surface de plancher initiales, de tout ou partie d'édifice détruit par un sinistre
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans le site et à condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques
- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public
- Les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement de ce secteur et qu'il soit lié à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans ce secteur

## **ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

### **3.1 ACCÈS**

Pour tout nouvel accès créé, une permission de voirie doit être déposée auprès de l'autorité compétente.

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

### **3.2 VOIRIE**

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

## **ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **4.1 EAU POTABLE**

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être autorisée par puits ou forages particuliers sous réserve du respect de la législation en vigueur.

### **4.2 EAUX USÉES**

Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur. La surface parcellaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application des articles 11 et 12 de l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pourra être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable. Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent PLU.

Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

### **4.3 EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur.

Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur. Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées

et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

#### **4.4 RÉSEAUX DIVERS**

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimilés ou encastrés.

### **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé.

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

---

#### **6.1 PRESCRIPTIONS**

Les constructions peuvent être implantées :

- A l'alignement des voies et emprises publiques, en cohérence avec le front bâti environnant
- Et/ou en observant un retrait de 1 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques

#### **6.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées :

- Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative
- Lorsque des impératifs techniques le justifient
- Pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours)

Dans le cas d'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, une implantation peut être autorisée à moins d'1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 30 centimètres, dans le respect des normes de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.

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

---

#### **7.1 PRESCRIPTIONS**

Les constructions (tout ou partie) peuvent être implantées :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Et/ou en observant un retrait minimal de 1 m par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

## **7.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article N 6.

Dans le cas d'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, une implantation peut être autorisée à moins d'1 mètre par rapport à une limite séparative pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes.

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Les extensions mesurées des bâtiments d'habitation doivent se limiter à 30 % maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 50 % d'emprise au sol existante à la date du PLU approuvé).

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

---

### **10.1 PRESCRIPTIONS**

La hauteur maximale (voir lexique) d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder 11 mètres.

### **10.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.

Une augmentation de la hauteur maximale peut-être autorisée pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30 centimètres.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET ABORDS**

---

### **11.1 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES**

#### **Intégration architecturale et paysagère**

Les constructions, transformations et surélévation doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration (façades, menuiseries...) et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

## **Architecture contemporaine et bioclimatique**

La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

### **Extensions**

Les extensions de bâtiments (y compris les vérandas) devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 2.2. « Façades » des bâtiments anciens en pierre. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

### **Réhabilitation ou restauration**

La restauration des bâtiments et constructions existants devra favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux d'origine.

Les bâtiments anciens faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation, devront respecter, dans la mesure du possible, les spécificités architecturales d'origine. Les travaux à effectuer sur les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine (alignement, mitoyenneté...) ni aux caractéristiques historiques de la construction.

## **11.2 FAÇADES ET TOITURES**

### **Dispositions communes**

La pose de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Façades**

Les coffres de volets roulants apparents (en débord ou non) sont interdits. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits. Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.

Les pierres de taille et chaînages en brique doivent être conservés apparents, sans être enduits, ni peints afin de conserver leur aspect de surface. Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton « pierre » ou « sable de pays », affleurants et sans surépaisseur.

### **Toitures**

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cadre d'un projet d'architecture contemporaine ou pour des raisons techniques.

## 11.3 CLÔTURES

### Généralités

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits.

Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé...).

Les clôtures végétales (haies vives ou grillage doublé de haies vives) seront constituées par des plantations d'essences variées (pas de haies monospécifiques).

### Les murs en moellons

Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance. Les enduits sur murs en moellons, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

### Composition et hauteurs

Les clôtures nouvelles doivent être constituées d'un mur en moellons, ou de haies vives, éventuellement doublées d'un grillage, constituées par des plantations d'essences variées (pas de haies monospécifiques).

Les clôtures de champs ne sont pas concernées par les règles du présent article.

A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :

- D'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètre
- Ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 mètre
- Ou de haies vives composées d'essences variées (pas de haies monospécifiques)
- Ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 mètre sous réserve d'être doublé, au moins côté voie ou espace public, de haies vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques)

En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

En limites séparatives, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :

- D'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre
- Ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 mètre
- Ou de haies vives composées d'essences variées (pas de haies monospécifiques)
- Ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 mètre sous réserve d'être doublé de haies

vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques)

En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

**Dans le secteur Np uniquement**, les clôtures devront permettre le libre écoulement de l'eau.

#### **11.4 DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET AUTRES ÉLÉMENTS TECHNIQUES**

Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur...) et à la retenue des eaux pluviales (cuve de récupération des eaux...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables pourront être utilisés.

La pose de panneaux photovoltaïques n'est pas soumise à conditions. Toutefois, l'implantation projetée ne devra pas porter significativement atteinte aux paysages et lieux avoisinants.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.

Les petites éoliennes (inférieures à 12 mètres) seront intégrées à l'architecture de la construction.

#### **ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

#### **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

---

Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.

Les espaces libres, c'est-à-dire les espaces non-consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules, doivent être aménagés en espaces paysagers. Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites.

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

#### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

#### **ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Toute construction nouvelle devra avoir une efficacité énergétique au moins égale à la réglementation thermique en vigueur.

## **ARTICLE N 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Il n'est pas fixé d'obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

## **ANNEXES**

## LEXIQUE

*Avertissement* : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.

**Accès** : espace donnant sur la voirie desservant le terrain, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

**Alignement** : limites (« actuelle » s'il n'est pas prévu d'élargissement ou « future » lorsqu'il est prévu un élargissement qu'il résulte d'un emplacement réservé ou d'un plan d'alignement) du domaine public avec les unités foncières riveraines.

**Annexe** : construction secondaire constituant une dépendance à une construction principale, détaché physiquement de celle-ci et ne constituant pas une habitation.

**Bâtiment** : construction ayant une fonction d'abri pour des personnes, des animaux et des objets, et constitutive de surface construite.

**Construction** : tout assemblage solide et durable de matériaux, quelle que soit sa fonction : bâtiment, clôture, piscine, silo...

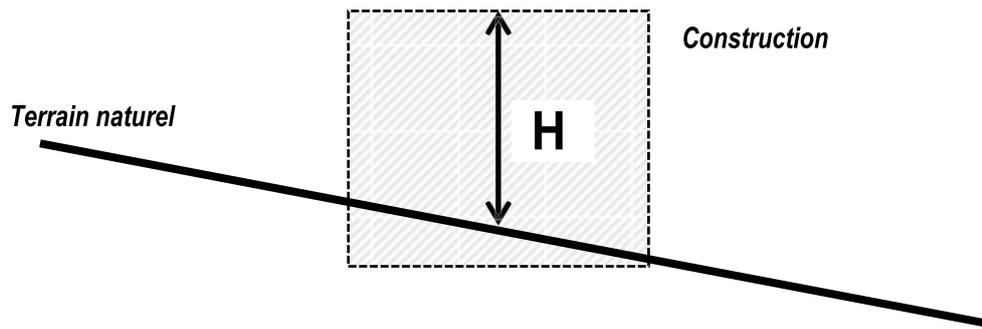
**Constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif** : il s'agit des constructions publiques affectées ou nécessaires à la gestion de services publics (établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale, récréatifs, culturels, sportifs...) ou d'intérêt collectif. Une construction ou une installation « d'intérêt collectif » peut avoir une gestion privée, en se référant au concept d'installation d'intérêt général ayant une fonction collective. Il peut s'agir d'équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol) ou d'équipements de superstructures (bâtiment à usage collectif).

Extrait de l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme : « Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».

**Extension** : tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

**Habitations légères de loisirs** : sont considérées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

**Hauteur maximale** : différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel par rapport aux extrémités de cette construction.



**Limite séparative** : toute limite d'une unité foncière qui n'est pas un alignement.

**Limite de voie ou d'emprise publique** : la limite de voie ou d'emprise publique, visée à l'article 6 des différentes zones, est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et : le domaine public, une voie publique ou privée, un emplacement réservé pour une voie.

**Maintenance** : opération qui permet de conserver en état de fonctionnement et/ou d'esthétique une construction (ne pas confondre avec restauration).

**Mutualisation (stationnement)** : la mutualisation des places de stationnement consiste à limiter la création ou l'extension de nouveaux stationnements par une mise en commun des places exigées en fonction des tranches horaires liées aux différents usages concernés.

**Prolongement de l'activité agricole** : constituent le prolongement de l'activité agricole, les constructions nécessaires à l'activité agricole qui disposent d'un lien étroit avec les produits issus de l'exploitation. Le juge administratif s'attache à vérifier que l'activité est bien un simple prolongement de l'activité de production, en se fondant parfois sur la part des revenus relevant des bénéfices agricoles. Précisons que les dispositions des articles L. 311-1 et L. 722-1 du code rural ont uniquement pour but de définir les activités relevant du régime de protection sociale agricole et ne lient pas le juge statuant en matière d'urbanisme.

**Restauration** : action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction (ne pas confondre avec maintenance).

**Terrain naturel** : terrain avant tout exhaussement ou affouillement.

**Unité foncière** : ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire.

## LISTE DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5, III, 2° DU CODE DE L'URBANISME

### 1. PETIT PATRIMOINE (LAVOIRS, FONTAINES...)

N°	Nom	Section cadastrale	Numéro(s) de parcelle(s)
1	Lavoir de la Font Morillon	AB	189
2	Fontaine de Chez Thoreau	AC	333
3	Lavoir de Chez Gauron	AO	59
4	Lavoir du Bourg	AO	67
5	Lavoir de Chaumet / Les Violettes (sis sur le ruisseau)	AL	189
6	Lavoir du carrefour de la Route de l'Escambouille / Route des Arcs	AP	576-575
7	Fontaine du Bourg	AO	149



## 2. ENSEMBLES BÂTIS (PROPRIÉTÉS...)

N°	Nom	Section cadastrale	Numéro(s) de parcelle(s)
1	Propriété à Limes	AB	74, 75, 287, 289, 291, 292
2	Propriété aux Loges	AB	210
3	Propriété à La Sauzaie	AD	22, 25, 28, 565, 566, 657, 658
4	Propriété Montvallon	AN	214, 215, 216
5	Propriété au Petit Moulin	AP/AM	556, 57, 58
6	Propriété à Sainte-Marie	AL	43, 44, 45
7	Propriété à Montcharente	AL	505 (en partie), 507
8	Château de Rochemont	AH	113, 114, 115, 116, 117, 118, 119
9	Château de la Charlotterie	AE	5, 6, 418, 420, 421
10	Propriété à Toutvent	AB	178, 180, 181, 183, 239, 243, 242
11	Moulin de Chez Real	AL	106, 107
12	Logis « La Grange »	AH	292
13	Propriété Route de la Brumanderie (portail notamment)	AM	170 - 342 - 343



5



6



7



8



9



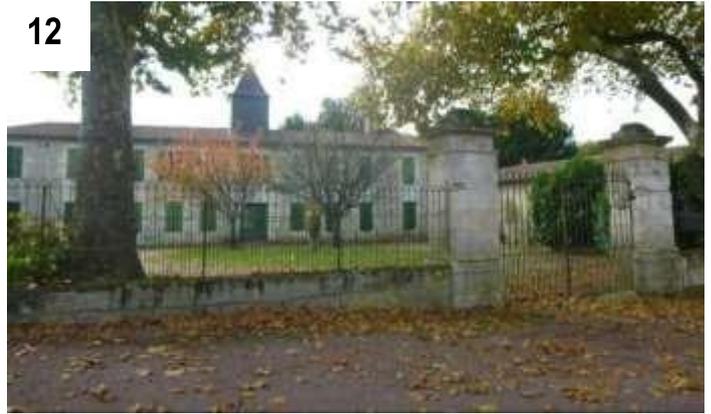
10



11



12



13

