

DÉPARTEMENT DES DEUX SEVRES  
**COMMUNE DE LA CHAPELLE SAINT-LAURENT**

**RÉVISION DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME**

**PIÈCE N°5**

---

**RÈGLEMENT**



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal

**en date du 23 octobre 2013**

approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Le Maire,





# NOTES LIMINAIRES

---



# LE REGLEMENT DU PLU

---

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1er	Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits
Article 2	Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

La section 1 définit la vocation principale de la zone et liste les interdictions et les autorisations soumises à conditions spéciales.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3	Accès et voirie
Article 4	Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)
Article 5	Superficie minimale des terrains
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
Article 9	Emprise au sol
Article 10	Hauteurs des constructions
Article 11	Aspect extérieur (forme, matériaux) - clôtures
Article 12	Stationnement des véhicules
Article 13	Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

La section 2 définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

## SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14	Possibilités maximales d'occupation du sol
------------	--------------------------------------------

La section 3 définit les densités.

## SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La section 4 définit les obligations des constructions en termes de performances énergétiques et de desserte par les réseaux de communications électroniques.

Article 15	Performances énergétiques des constructions
Article 16	Desserte par les réseaux de communications électroniques

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...)
- des équipements existants
- des volontés d'aménagement

## **LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain.

La surface du terrain est comptée comme dit précédemment.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

## **LES HAUTEURS D'IMMEUBLE**

Sauf dispositions spécifiques prévues à l'article 10, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel à l'égout du toit sans inclure la hauteur des toitures.

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade.

En cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 m de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

## **LOTISSEMENTS ANCIENS**

Dans les 5 ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions de l'article R.315-36, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du P.L.U. intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir (article L.315-8 du Code de l'Urbanisme).

## **PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION**

Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les articles 5, 6, 7 et 8 du règlement s'appliquent sur chaque lot ou propriété résultant d'une division en propriété ou en jouissance sauf dispositions spéciales prévues dans ces articles.

L'emprise au sol est calculée globalement.

Le C.O.S. s'applique au terrain de l'opération.

## **UNITE FONCIERE OU TERRAIN**

Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface du terrain.

## **PIECES PRINCIPALES.**

En référence à l'article R.111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les pièces principales sont constituées des seules pièces destinées au séjour ou au sommeil, à l'exclusion de toute autre pièce qui constituent soit des pièces de service, soit des dépendances.

Suivant son positionnement et sa relation avec le bâti auquel elle s'accolle, une véranda pourra être, soit considérée comme une pièce principale, soit commune de pièce de service.

## **VOIES**

Sauf dispositions différentes prévues par l'article 6, les dispositions de cet article s'appliquent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale à l'exception des chemins d'exploitation pour lesquels on appliquera celles de l'article 7.

## **BÂTIMENTS ANNEXES**

Sont considérés comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que remises, abris de jardin, garages, celliers... implantés à l'écart de cette construction.





# **TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES**

---



## ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent document s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de la Chapelle Saint-Laurent.

Sont soumis aux dispositions juridiques du règlement, les zones et secteurs du Plan Local d'Urbanisme délimités sur les documents graphiques aux échelles de 1/5000 et 1/2500.

## ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

**1 - Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R. 111.1 à R. 111.24 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :**

- **Article R. 111-2** qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- **Article R. 111-4** qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- **Article R. 111-15** qui prévoit que le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- **Article R. 111-21** qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **2. Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes :**

### **2.1 - Les servitudes d'utilité publique**

S'ajoutent aux règles propres de PLU, les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, qui sont annexées au plan.

**- protection des Monuments Historiques :** servitudes issues des lois du 31 décembre 1913 et du 2 mai 1930 modifiées concernant les Monuments situés sur la commune (église Notre-Dame de Pitié inscrite par arrêté du 11 décembre 2008).

**- Télécommunications :** servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques concernant l'établissement et le fonctionnement des lignes et des installations de télécommunications (câble de fibre optique Bressuire-Niort).

**- Canalisation d'eau et d'assainissement :** servitude attachée aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement

**- Alignement :** servitude attachée à l'alignement des voies nationales, départementales ou communale (RD 149 et RD 748).

### **2.2 – Autres législations**

Les règles du P.L.U. s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

**- Les sites archéologiques** régis par le Code du patrimoine.

En application du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour l'application du Livre V, titre II du Code du patrimoine, le Préfet de région – Service régional de l'archéologie – sera saisi systématiquement pour :

- les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 422-3-1 du code de l'urbanisme,
- les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement,
- les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, 621-10 et 621-28 du Code du patrimoine.

De plus, en vertu de l'article 531-14 du Code du patrimoine, lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en

faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire (service régional de l'archéologie – 1, rue Stanislas Baudry – BP 63518 – 44035 NANTES CEDEX – tél. 02 40 14 23 30).

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code pénal) se résume comme suit:

*"Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322".*

**- Le droit de préemption urbain** (art. L. 211-1 à 4 et R. 211-1 à 8 institués par la loi du 23 décembre 1986 et le décret du 22 avril 1987).

**- Les espaces protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme** figurant sur les documents graphiques sont soumis à une déclaration préalable (article R.421-23 du code de l'urbanisme).

**- Le permis de démolir**

Conformément à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, toute démolition ou tout travaux ayant pour effet de rendre inutilisable un bâtiment est soumis à permis de démolir lorsque le bâtiment est :

- situé dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application de l'article L. 313-1 à L. 313-15 ;
- inscrit au titre des Monuments Historiques ou adossé à un immeuble classé au titre des Monuments Historiques;
- situé dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- situé dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- identifié comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

#### 4 - Lotissements

Pour tout projet situé à l'intérieur de lotissements déjà approuvés, le règlement applicable est celui dudit lotissement.

En cas d'absence de règlement, ou si la date d'approbation est supérieure à 10 ans, c'est le règlement du P.L.U. qui s'applique.

#### 5 - Loi sur l'eau

Les règles relatives à la desserte par les réseaux définies à l'article 4 de chacune des zones sont à considérer conjointement avec les indications et les prescriptions figurant sur les documents graphiques et la notice explicative des annexes sanitaires et prenant notamment en compte les dispositions de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

### ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, en zones naturelles et agricoles.

#### 1. Les zones urbaines

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

<b>Zone UA</b>	Zone urbaine correspondant aux secteurs urbanisés du centre ancien du bourg.
<b>Zone UB</b>	Zone urbaine correspondant aux secteurs d'extensions résidentielles
<b>Zone UI</b>	Zone urbaine correspondant aux secteurs à vocation spécifiques d'activités artisanales, industrielles, commerciales ou de bureaux
<b>Zone UL</b>	Zone urbaine correspondant aux secteurs à vocation d'aménagement et d'équipements publics (scolaires, sportifs, socioculturelles, loisirs)
<b>Zone UH</b>	Zone urbanisée correspondant aux secteurs de hameaux constructibles.

## 2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

<b>Zone 1AU</b>	Espaces naturels situés à proximité immédiate des réseaux et destinés à accueillir les extensions de l'urbanisation à vocation d'habitat à court terme. 1AUh : zone d'urbanisation à court terme réservée à l'habitat 1AUi : zone d'urbanisation à court terme réservée aux activités économiques
<b>Zone 2AU</b>	Espaces naturels actuellement non ou insuffisamment équipés et destinés à recevoir des extensions de l'urbanisation à long terme.

## 3. Les zones agricole et naturelle

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres IV et V du présent règlement sont :

<b>Zone A</b>	Zone de protection du potentiel agronomique, biologique et économique des terres réservée pour le développement des activités agricoles et horticoles <b>Secteur Ai</b> : secteur de la zone A rendu strictement inconstructible y compris pour des bâtiments à vocation agricole <b>Secteur Ah</b> : secteur de la zone A couvrant le bâti des tiers à l'activité agricole localisé au sein de la zone à vocation agricole et pour lequel seule une évolution de l'existant est autorisée.
<b>Zone NP</b>	<b>Zone NP</b> : Zone à protéger de toute urbanisation soit en raison de leur sensibilité écologique (boisements, vallées et zones humides, ZNIEFF) ou de leur caractère d'espaces naturels, <b>Secteur NPh</b> : secteur de la zone N couvrant le bâti des tiers à l'activité agricole localisé au sein de la zone à vocation naturelle et pour lequel seule une évolution de l'existant est autorisée.

#### **ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.



## **TITRE II – LES ZONES URBAINES**

---



# CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

---

## GENERALITES

---

La **zone UA** est une zone urbaine équipée correspondant à la structure initiale des bourgs de La Chapelle Saint-Laurent et de Pitié.

Elle est caractérisée par une certaine densité liée à l'implantation de la majorité des constructions en mitoyenneté et à l'alignement des voies. Elle est également caractérisée par une certaine hétérogénéité architecturale.

Elle regroupe et peut accueillir l'ensemble des fonctions habituelles d'un bourg (habitat groupé ou non, commerces, équipements collectifs, activités non nuisantes).

### **Eléments particuliers affectant le territoire et susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol :**

- *Pour les sites archéologiques identifiés par un contour particulier sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.*
- *Une partie de la zone UA est couverte par les périmètres de protection des Monuments Historiques. A l'intérieur de ce périmètre, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis préalablement à tout projet de construction, de transformation, de modification ou de déboisement.*
- *Les espaces de parc protégés en vertu de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont identifiés par une trame particulière sur les plans de zonage.*
- *Les haies et arbres figurant au plan sont les éléments de paysage identifiés en application du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Ils devront être conservés ou complétés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.*

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

---

### ARTICLE UA 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, nuiraient au caractère spécifique de la zone ou aux habitants ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Sont ainsi interdites :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- les terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- les parcs d'attraction,
- les golfs.

### ARTICLE UA 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Rappels :**

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme et peuvent être autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une construction ou installation autorisée dans la zone.

**Sont admis sous conditions particulières :**

- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires à la réalisation d'une opération ou d'une construction autorisée dans la zone,
- les constructions soumises à la législation sur les installations classées à condition :
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...)
  - que leur présence corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- les constructions à usage artisanal non classées à condition :
  - de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants,
  - de ne pas générer de nuisances (bruit, odeur...),
  - que l'emprise au sol de l'ensemble des constructions affectées à l'activité n'excède pas 200m<sup>2</sup>.

- les constructions à usage d'entrepôt à condition d'être liées à une activité commerciale ou artisanale présente et autorisée dans la zone,
- les aires de dépôt de véhicules dès lors qu'elles sont liées à une activité artisanale de réparation et/ou vente automobile présente et autorisée dans la zone,
- La démolition d'un élément bâti identifié et protégé au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme sous condition de l'obtention d'un permis de démolir et dans la mesure où cette démolition est justifiée par l'insalubrité de la construction ou la mise en péril qu'elle représente ou par une nécessité liée au réaménagement ou à l'extension de la construction.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...).

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six constructions ou à une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé.

Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

### ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

#### 4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

#### 4.3 Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales.

L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou en cas de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

#### **4.4 Electricité – téléphone - télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain dans les cas de réseaux de distribution souterrains.

Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

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

**Rappel :** Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

#### **6.1 - Règles d'implantation**

Les constructions principales doivent être édifiées, pour tout ou partie (au moins 1/3 de la construction), pour leur façade ou leur pignon :

- dans le cas d'immeubles contigus, en respectant l'alignement physique formé par les constructions mitoyennes,
- dans le cas d'immeubles non contigus, soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique soit en respectant un retrait minimal de 1 mètre par rapport à cet alignement. Dans le cas d'un recul supérieur à 5 mètres, un dispositif de clôture préservant la continuité visuelle des façades pourra être imposé.

Les bâtiments annexes sont autorisés à s'implanter :

- soit en respectant les règles d'implantation définies ci-dessus,
- soit sur les arrières des constructions principales.

#### **6.2 - Implantations différentes**

L'ensemble des retraits définis ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Il ne s'applique pas non plus lorsque le projet tend à permettre une amélioration par l'extérieur de l'isolation de la construction.

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

**Rappel** : Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

### **7.1 - Règles d'implantation**

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,
- soit en ordre discontinu, à condition qu'une ou des marges latérales soient respectées de telle manière que la distance séparant la construction de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

### **7.2 - Implantations différentes**

Des implantations différentes pourront être admises :

- si des contraintes techniques l'exigent,
- pour les projets visant à une amélioration par l'extérieur de l'isolation d'une construction.

## **ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée.

## **ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

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

### **10.1 Généralités**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes...

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Dans le cas de constructions exceptionnelles à caractère public ou monumental (édifice culturel, œuvre sculptural...), les dispositions suivantes concernant la hauteur absolue



et la hauteur relative ne sont pas applicables dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à la vocation générale de la zone.

De la même manière, ces hauteurs ne s'appliquent pas aux bâtiments publics, aux bâtiments scolaires, sanitaires ou sociaux et aux installations sportives.

### **10.2 Hauteur maximale**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit.

## **ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

### **11.1 Généralités**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Dans un même îlot, l'architecture pourra être imposée pour s'harmoniser avec les architectures déjà existantes.

Lorsque la destination, l'importance ou les caractéristiques de la construction l'exigeront, des dispositions différentes à celles définies ci-après pourront être autorisées. Il en sera de même pour les reconstructions à l'identique ou pour les constructions en harmonie avec les immeubles voisins.

Des formes et matériaux divers peuvent également être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...). En cas d'implantation de panneaux solaires, la couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception.

### **11.2 Restauration, réhabilitation et changement de destination**

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations, extensions qui doivent être en harmonie avec les constructions voisines.

Dans ce cadre, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Les toitures existantes doivent être conservées ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériau...) afin que le bâtiment garde son allure générale.

### **11.3 Façades et murs**

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades tant en terme de matériaux que de couleur.

Les extensions ainsi que les annexes accolées ou non doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

### **11.4 Toitures et couvertures**

L'utilisation de fibro-ciment ou de tôles apparentes est interdite.

#### 11.4.1 Architecture traditionnelle

Hors véranda, les toitures seront couvertes de tuiles dont la couleur reprendra celles des toitures environnantes.

Les pentes des toitures seront situées entre 28% et 40%.

Dans le cas d'extension ou de reconstruction de bâtiments originellement couverts d'un autre matériau (ardoise, tuile plate...), l'usage de ce matériau peut être autorisé. Des éléments de toiture complémentaire et de forme différente peuvent également être admis.

Les annexes non accolées au bâtiment principal auront au minimum 2 pentes de toiture. Une seule pente de toiture pourra être autorisée dans le cadre d'annexes accolées ou présentant une largeur de pignon inférieure à 4 mètres.

La couverture des constructions en shingle est interdite sauf pour les abris de jardin de moins de 20m<sup>2</sup>.

#### 11.4.2 Architecture contemporaine

Selon le parti architectural de la construction, les toitures peuvent être de forme variées (toit terrasse, toiture végétalisée, toiture à pente unique...) utilisant tout type de matériaux, sous réserve toutefois d'une bonne intégration du bâti dans son environnement.

### **11.5 Traitement des abords**

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

### **11.6 Clôtures**

Elles doivent par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement. Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée.

#### 11.6.1 En bordure d'emprise publique

Les clôtures seront constituées :

- d'un mur (pierre de pays appareillées ou agglomérés enduits) d'une hauteur minimale de 0,5 mètre et d'une hauteur maximale d'1,6 mètre,
- d'un mur-bahut de 0,5 mètre surmonté d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 2 mètres

Dans le cas de la restauration d'un mur existant présentant une hauteur supérieure à 2 mètres, cette restauration et son éventuelle extension devront respecter la hauteur initiale du mur de clôture.

Sont interdites les clôtures constituées de plaques présentant un aspect béton brut.

Les clôtures réalisées avec des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit doivent être obligatoirement enduites. Leur teinte devra alors être en harmonie avec la teinte générale de la construction principale.

#### 11.6.2 En limite séparative

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 mètres. L'utilisation de plaques présentant un aspect béton brut est interdite.

## ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

- Habitations collectives (hors logement financé par un prêt aidé de l'Etat), y compris changement de destination : 1 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'1 place par logement
- Logement financé par un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement par logement
- Constructions à usage d'habitation individuelle (hors logement financé par un prêt aidé de l'Etat), y compris changement de destination : 2 places de stationnement (y compris le garage).  
En cas de lotissement ou d'opération groupée, il devra par ailleurs être prévu la création d'une place par tranche de 3 lots ou logements aménagés au sein d l'opération.
- Construction à usage de bureau : 1 place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Construction à usage artisanal : une place de stationnement par 100m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Constructions à usage d'hôtel ou de restaurant : une place de stationnement par 10m<sup>2</sup> de salle pour les restaurants et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, la norme la plus contraignante est retenue.

Pour les autres constructions et installations, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles.

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

Il peut également sous réserve de l'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L. 332-7-1 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

### 13.1 Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

### **13.2 Eléments protégés**

Les espaces de parc identifiés par une trame particulière sur les plans de zonage sont protégés en vertu de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme. La suppression ou la modification d'un élément de paysage composant le parc est soumis au dépôt d'une déclaration préalable et pourra être autorisée en raison de l'état sanitaire des arbres ou pour l'extension d'une construction ou la réalisation d'annexes dès lors que cela ne conduit pas à remettre en cause la nature du parc.

Les arbres protégés identifiés par un symbole particulier sur les plans de zonage sont protégés en vertu de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme. La suppression ou la modification d'un élément de paysage protégé est soumis au dépôt d'une déclaration préalable et pourra être autorisée en raison de l'état sanitaire des arbres.

Les haies protégées identifiées par un symbole particulier sur les plans de zonage sont protégés en vertu de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme. La suppression ou la modification d'un élément de paysage protégé est soumis au dépôt d'une déclaration préalable. Leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures ou lorsque l'état sanitaire le justifie.

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.

### **SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

#### **ARTICLE UA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne sont pas règlementées.

#### **ARTICLE UA 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les obligations en matière de communications électroniques ne sont pas règlementées.



## CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

---

### GENERALITES

---

La **zone UB** est une zone urbaine équipée constituant l'extension de l'agglomération. Elle accueille des constructions à usage d'habitation, groupées ou non ainsi que les équipements d'accompagnement de l'habitat.

**Eléments particuliers affectant le territoire et susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol :**

- *la zone UB est concerné par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa nul à faible). Au sein de la zone UB, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.*
- *Une partie de la zone UB est couverte par les périmètres de protection des Monuments Historiques. A l'intérieur de ce périmètre, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis préalablement à tout projet de construction, de transformation, de modification ou de déboisement.*
- *Les espaces de parc protégées en vertu de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont identifiés par une trame particulière sur les plans de zonage.*
- *Les haies et arbres figurant au plan sont les éléments de paysage identifiés en application du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Ils devront être conservés ou complétés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.*
- *Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique.*





## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

---

### ARTICLE UB 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, nuiraient au caractère spécifique de la zone ou aux habitants ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Sont ainsi interdites :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- les terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- les parcs d'attraction,
- les golfs.

### ARTICLE UB 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Rappels :**

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme et peuvent être autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une construction ou installation autorisée dans la zone.

**Sont admis sous conditions particulières :**

- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires à la réalisation d'une opération ou d'une construction autorisée dans la zone,
- les constructions soumises à la législation sur les installations classées à condition :
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...)
  - que leur présence corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- les constructions à usage artisanal non classées à condition :
  - de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants,
  - de ne pas générer de nuisances (bruit, odeur...),

- que l'emprise au sol de l'ensemble des constructions affectées à l'activité n'excède pas 200m<sup>2</sup>.

- les constructions à usage d'entrepôt à condition d'être liées à une activité commerciale ou artisanale présente et autorisée dans la zone,
- les aires de dépôt de véhicules dès lors qu'elles sont liées à une activité artisanale de réparation et/ou vente automobile présente et autorisée dans la zone,
- La démolition d'un élément bâti identifié et protégé au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme sous condition de l'obtention d'un permis de démolir et dans la mesure où cette démolition est justifiée par l'insalubrité de la construction ou la mise en péril qu'elle représente ou par une nécessité liée au réaménagement ou à l'extension de la construction.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six constructions ou à une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé.

Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

### ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

#### 4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

#### 4.3 Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales.

L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou en cas de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

#### **4.4 Électricité - Téléphone - Télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain dans les cas de réseaux de distribution souterrains.

Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

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

**Rappel :** Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

#### **6.1- Règles d'implantation**

Les constructions principales doivent être édifiées, pour tout ou partie (au moins 1/3 de la construction), pour leur façade ou leur pignon, pour l'ensemble des voies ouvertes à la circulation automobile en respectant :

- soit l'alignement d'une ou des constructions voisines
- soit un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

Les bâtiments annexes sont autorisés à s'implanter :

- soit en respectant les règles d'implantation définies ci-dessus,
- soit sur les arrières des constructions principales.

#### **6.2- Implantations différentes**

L'ensemble des retraits définis ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront être implantés soit à l'alignement des voies ou emprises publiques soit en respectant un retrait minimal de 1 mètre par rapport à cet alignement.

Il ne s'applique pas non plus lorsque le projet tend à permettre une amélioration par l'extérieur de l'isolation de la construction.

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

**Rappel** : Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

### **7.1- Règles d'implantation**

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,
- soit en ordre discontinu, à condition qu'une ou des marges latérales soient respectées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

### **7.2- Implantations différentes**

Des implantations différentes pourront être admises:

- si des contraintes techniques l'exigent,
- pour les projets visant à une amélioration par l'extérieur de l'isolation d'une construction.

## **ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée.

## **ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

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

### **10.1 Généralités**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes...

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Dans le cas de constructions exceptionnelles à caractère public ou monumental (édifice culturel, œuvre sculptural...), les dispositions suivantes concernant la hauteur absolue et la hauteur relative ne sont pas applicables dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à la vocation générale de la zone.

De la même manière, ces hauteurs ne s'appliquent pas aux bâtiments publics, aux bâtiments scolaires, sanitaires ou sociaux et aux installations sportives.

### **10.2 Hauteur maximale**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

## **ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

### **11.1 Généralités**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Dans un même îlot, l'architecture pourra être imposée pour s'harmoniser avec les architectures déjà existantes.

Lorsque la destination, l'importance ou les caractéristiques de la construction l'exigeront, des dispositions différentes à celles définies ci-après pourront être autorisées. Il en sera de même pour les reconstructions à l'identique ou pour les constructions en harmonie avec les immeubles voisins.

Des formes et matériaux divers peuvent également être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...). En cas d'implantation de panneaux solaires, la couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception.

### **11.2 Restauration, réhabilitation et changement de destination**

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations, extensions qui doivent être en harmonie avec les constructions voisines.

Dans ce cadre, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Les toitures existantes doivent être conservées ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériau...) afin que le bâtiment garde son allure générale.

### **11.3 Façades et murs**

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades tant en terme de matériaux que de couleur.

Les extensions ainsi que les annexes accolées ou non doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

### **11.4 Toitures et couvertures**

L'utilisation de fibro-ciment ou de tôles apparents est interdite.

#### 11.4.1 Architecture traditionnelle

Hors véranda, les toitures seront couvertes de tuiles dont la couleur reprendra celles des toitures environnantes.

Les pentes des toitures seront situées entre 28% et 40%.

Dans le cas d'extension ou de reconstruction de bâtiments originellement couverts d'un autre matériau (ardoise, tuile plate...), l'usage de ce matériau peut être autorisé. Des éléments de toiture complémentaire et de forme différente peuvent également être admis.

Les annexes non accolées au bâtiment principal auront au minimum 2 pentes de toiture. Une seule pente de toiture pourra être autorisée dans le cadre d'annexes accolées ou présentant une largeur de pignon inférieure à 4 mètres.

La couverture des constructions en shingle est interdite sauf pour les abris de jardin de moins de 20m<sup>2</sup>.

#### 11.4.2 Architecture contemporaine

Selon le parti architectural de la construction, les toitures peuvent être de forme variées (toit terrasse, toiture végétalisée, toiture à pente unique...) utilisant tout type de matériaux, sous réserve toutefois d'une bonne intégration du bâti dans son environnement.

### **11.5 Traitement des abords**

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

### **11.6 Clôtures**

Elles doivent par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement. Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée.

#### 11.6.1 En bordure d'emprise publique

Les clôtures seront constituées :

- d'un mur (pierre de pays appareillées ou agglomérés enduits) d'une hauteur minimale de 0,5 mètre et d'une hauteur maximale d'1,6 mètre,
- d'un mur-bahut de 0,5 mètre surmonté d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 2 mètres
- d'un grillage ou d'une grille ne dépassant pas 2 mètres, accompagné ou non d'une haie composée d'essences végétales locales,
- d'une haie composée d'essences végétales locales.

Dans le cas de la restauration d'un mur existant présentant une hauteur supérieure à 2 mètres, cette restauration et son éventuelle extension devront respecter la hauteur initiale du mur de clôture.

Sont interdites les clôtures constituées de plaques présentant un aspect béton brut.

Les clôtures réalisées avec des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit doivent être obligatoirement enduites. Leur teinte devra alors être en harmonie avec la teinte générale de la construction principale.

#### 11.6.2 En limite séparative

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 mètres. L'utilisation de plaques présentant un aspect béton brut est interdite.

## ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

- Habitations collectives (hors logement financé par un prêt aidé de l'Etat), y compris changement de destination : 1 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'1 place par logement
- Logement financé par un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement par logement
- Constructions à usage d'habitation individuelle (hors logement financé par un prêt aidé de l'Etat), y compris changement de destination : 2 places de stationnement (y compris le garage).  
En cas de lotissement ou d'opération groupée, il devra par ailleurs être prévu la création d'une place par tranche de 3 lots ou logements aménagés au sein d l'opération.
- Construction à usage de bureau : 1 place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Construction à usage artisanal :
  - une place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher construite jusqu'à 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher globale,
  - une place de stationnement pour 200m<sup>2</sup> de surface de plancher construite au-delà de 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher globale.
- Constructions à usage d'hôtel ou de restaurant : une place de stationnement par 10m<sup>2</sup> de salle pour les restaurants et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, la norme la plus contraignante est retenue.

Pour les autres constructions et installations, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles.

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

Il peut également sous réserve de l'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L. 332-7-1 du code de l'urbanisme.



## **ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1 Surfaces libres**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

### **13.2 Eléments protégés**

Les espaces de parc identifiés par une trame particulière sur les plans de zonage sont protégés en vertu de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme. La suppression ou la modification d'un élément de paysage composant le parc est soumis au dépôt d'une déclaration préalable et pourra être autorisée en raison de l'état sanitaire des arbres ou pour l'extension d'une construction ou la réalisation d'annexes dès lors que cela ne conduit pas à remettre en cause la nature du parc.

Les arbres protégés identifiés par un symbole particulier sur les plans de zonage sont protégés en vertu de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme. La suppression ou la modification d'un élément de paysage protégé est soumis au dépôt d'une déclaration préalable et pourra être autorisée en raison de l'état sanitaire des arbres.

Les haies protégées identifiées par un symbole particulier sur les plans de zonage sont protégés en vertu de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme. La suppression ou la modification d'un élément de paysage protégé est soumis au dépôt d'une déclaration préalable. Leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures ou lorsque l'état sanitaire le justifie.

### **13.3 Zones humides**

Les zones humides sont identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques du P.L.U.

Dans ces secteurs, les aménagements et occupations du sol sont soumis au respect des dispositions de la loi sur l'eau. Dans toutes les hypothèses, la réalisation de ces aménagements ne sera possible :

- que pour la réalisation d'installations, de constructions ou d'aménagements d'intérêt collectif,
- que lorsqu'il aura été établi qu'aucune autre solution viable ne peut être envisagée en-dehors du secteur humide,
- que si des mesures compensatoires conformes aux dispositions réglementaires en vigueur sont mises en place.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.

## **SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

### **ARTICLE UB 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne sont pas réglementées.

### **ARTICLE UB 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les obligations en matière de communications électroniques ne sont pas réglementées.

## CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

---

### GENERALITES

---

La **zone UI** correspond aux zones urbanisées accueillant les activités artisanales, industrielles, commerciales ou de bureau.

Les installations qui ne seraient pas admises ou pas souhaitables dans les autres zones peuvent y être autorisées (silos, discothèques, restaurant routier...).

#### **Éléments particuliers affectant le territoire et susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol :**

- *la zone UI est concerné par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa nul à faible). Au sein de la zone UI, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.*
- *Une partie de la zone UI est couverte par les périmètres de protection des Monuments Historiques. A l'intérieur de ce périmètre, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis préalablement à tout projet de construction, de transformation, de modification ou de déboisement.*
- *Les haies figurant au plan sont les éléments de paysage identifiés en application du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Ils devront être conservés ou complétés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.*

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

---

### ARTICLE UI 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations qui nuiraient au caractère spécifique ou à la vocation de la zone sont interdites.

Sont ainsi interdites :

- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées suivant les conditions de l'article 2,
- les terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- les parcs d'attraction,
- les golfs.

### ARTICLE UI 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Rappels :**

- Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme et peuvent être autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une construction ou installation autorisée dans la zone.

**Sont admis sous conditions particulières :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires à la réalisation d'une opération ou d'une construction autorisée dans la zone,
- les constructions liées à une exploitation agricole ou forestière à condition que leur caractère industriel ou artisanal soit marqué (coopérative agricole, etc.)
- les aires de dépôt de véhicules dès lors qu'elles sont liées à une activité artisanale de réparation et/ou vente automobile présente et autorisée dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation à condition :
  - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,
  - qu'elles soient incorporées au corps du bâtiment d'activités,

- que leur surface de plancher n'excède pas 35m<sup>2</sup>.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE UI 3 – ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

#### 3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Pour les voies à créer ou à aménager, la largeur minimale de la chaussée est de 5 mètres et la largeur minimale de l'emprise est de 7 mètres.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...).

### ARTICLE UI 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

La protection du réseau d'adduction publique doit être prise en compte pour le risque lié au retour des « eaux de process » pour les activités artisanales et industrielles. A chaque fois qu'il sera nécessaire, une disconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

#### 4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. Dans ce cas, une filière d'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Le rejet au réseau public des eaux non domestiques peut être subordonné à un prétraitement approprié.

Dans tous les cas, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### **4.3 Eaux pluviales**

Le constructeur assure à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales.

L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou en cas de surverse d'un système de récupération d'eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

#### **4.4 Électricité - Téléphone - Télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain dans les cas de réseaux de distribution souterrains.

### **ARTICLE UI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains n'est pas règlementée.

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

**Rappel** : Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

#### **6.1- Règles d'implantation**

Toute construction doit être édifiée :

- en retrait d'au moins 12 mètres de l'axe de la RD 748,
- à l'alignement ou en recul d'au moins 3 mètres des autres voies et emprises publiques sous réserve que l'implantation éventuelle à l'alignement n'altère pas la visibilité de la circulation.

#### **6.2- Implantations différentes**

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux reconstructions à l'identique, à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celui-ci,
- à l'implantation d'équipements d'infrastructure (transformateurs, etc.), à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entravent pas la gestion de l'itinéraire routier (élargissement de voie),

Ils ne s'appliquent pas non plus lorsque le projet tend à permettre une amélioration par l'extérieur de l'isolation de la construction.

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

Lorsqu'ils ne sont pas implantés sur une limite séparative, les bâtiments doivent être éloignés de 3 mètres au moins des limites séparatives.

## **ARTICLE UI 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée.

## **ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

## **ARTICLE UI 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 Généralités**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes...

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

### **10.2 Hauteur absolue**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit. Dans tous les cas, un dépassement n'est pas autorisé : les enseignes devront être soit disposées au sol, soit sur le bâtiment, sans toutefois en dépasser le faîtage ou l'acrotère.

## **ARTICLE UI 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

### **11.1 Généralités**

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief, végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projeté (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement...)



Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité des formes, d'harmonie des volumes et des couleurs.

La conception des bâtiments devra intégrer, dans une démarche a priori, les possibilités ultérieures d'extension afin de leur assurer une bonne intégration future. De même, d'éventuels bâtiments annexes devront s'harmoniser avec le volume principal.

### **11.2 Matériaux**

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

### **11.3 Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires et lorsqu'elles sont réalisées, ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur.

Les clôtures minérales opaques sont interdites.

Seules sont autorisées :

- les clôtures en grillage ou en grillage soudé,
- les murs de soubassements éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage.

## **ARTICLE UI 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

- Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement (y compris le garage).
- Construction à usage de bureau : 1 place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Construction à usage commercial : 1 place de stationnement par 20m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Construction à usage artisanal et constructions mixtes artisanales et commerciales :
  - une place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher construite jusqu'à 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher globale,
  - une place de stationnement pour 200m<sup>2</sup> de surface de plancher construite au-delà de 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher globale.
- Constructions à usage d'hôtel ou de restaurant : une place de stationnement par 10m<sup>2</sup> de salle pour les restaurants et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, la norme la plus contraignante est retenue.

Pour les autres constructions et installations, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles.

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

Il peut également sous réserve de l'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L. 332-7-1 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE UI 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1 Surfaces libres**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent, lorsque la nature du sol le permet, être aménagés en espaces vert comportant des arbres de haute tige.

Les marges de recul par rapport aux voies départementales seront engazonnées.

Les dépôts et stockages extérieurs seront entourés d'un écran de verdure.

### **13.2 Eléments protégés**

Les haies protégées identifiées par un symbole particulier sur les plans de zonage sont protégées en vertu de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme. La suppression ou la modification d'un élément de paysage protégé est soumis au dépôt d'une déclaration préalable. Leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures ou lorsque l'état sanitaire le justifie.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE UI 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.

## **SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

### **ARTICLE UI 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne sont pas réglementées.

### **ARTICLE UI 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les obligations en matière de communications électroniques ne sont pas réglementées.



## CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

---

### GENERALITES

---

La **zone UL** est une zone réservée pour l'implantation d'activités éducatives, scolaires, ludiques, sportives et de loisirs.

Les équipements dont la localisation à proximité des installations éducatives, scolaires, ludiques, sportives de loisirs est possible ou souhaitable, sont autorisés.

**Éléments particuliers affectant le territoire et susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol :**

- *Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique.*

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE UL 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Sont interdites les constructions et installations non liées aux activités éducatives, scolaires, ludiques, sportives ou de loisirs.

Sont ainsi interdites :

- les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'habitation
- les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'industrie,
- les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'artisanat,
- les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'hébergement hôtelier.

### **ARTICLE UL 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Rappels :**

- Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme et peuvent être autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une construction ou installation autorisée dans la zone.

**Sont admis sous conditions particulières :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- Les constructions nécessaires ou liées au commerce ou aux bureaux dès lors qu'elles sont liées et utiles aux activités éducatives, scolaires, ludiques, sportives et de loisirs,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt dès lors qu'elles sont liées et utiles aux activités éducatives, scolaires, ludiques, sportives et de loisirs.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE UL 3 – ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les accès doivent avoir une largeur supérieure à 4 mètres.

#### 3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur de chaussée supérieure ou égale à 4 mètres.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...).

Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

### ARTICLE UL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

#### 4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

#### 4.3 Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement

lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

Pour l'aménagement d'aires de stationnement de plus de 1000m<sup>2</sup> cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décanteur, déshuileur, dégraissage...

#### **4.4 Électricité - Téléphone - Télédistribution**

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphoniques, télédistribution, etc.) doivent être établis en souterrain.

### **ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

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

Les constructions et les extensions devront être implantées en recul minimal de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Ce recul ne s'applique pas lorsque le projet tend à permettre une amélioration par l'extérieur de l'isolation de la construction.

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

Les constructions peuvent être édifiées soit le long des limites séparatives soit en respectant une distance minimale de 3 mètres par rapport à ces limites.

### **ARTICLE UL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.



## **ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

## **ARTICLE UL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 Généralités**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élanement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes...

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

### **10.2 Hauteur absolue**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres pour les constructions à usage de commerce, de bureau ou d'entrepôt.

La hauteur des autres constructions autorisées dans la zone n'est pas règlementée.

## **ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

### **11.1 Généralités**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple.

### **11.2 Matériaux**

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Les bardages en métaux brillants sont interdits.

### **11.3 Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- en façade et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures seront exclusivement minérales et opaques (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits), et elles n'excéderont pas 1,6 mètres de hauteur.

Elles pourront être surmontées de grilles, la hauteur totale de l'ensemble ainsi constitué n'excédera pas 2.00 mètres.

L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite.

- en limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 1,6 mètres.

L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite.

## **ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions fixées ci-dessous.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnements est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnements doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au projet, le constructeur peut être autorisé à s'acquitter de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement, fixée par délibération du Conseil Municipal conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UL 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1 Surfaces libres**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

### **13.2 Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **13.3 Zones humides**

Les zones humides sont identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques du P.L.U.

Dans ces secteurs, les aménagements et occupations du sol sont soumis au respect des dispositions de la loi sur l'eau. Dans toutes les hypothèses, la réalisation de ces aménagements ne sera possible :

- que pour la réalisation d'installations, de constructions ou d'aménagements d'intérêt collectif,
- que lorsqu'il aura été établi qu'aucune autre solution viable ne peut être envisagée en-dehors du secteur humide,
- que si des mesures compensatoires conformes aux dispositions réglementaires en vigueur sont mises en place.

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE UL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.

### **SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

#### **ARTICLE UL 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne sont pas réglementées.

#### **ARTICLE UL 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les obligations en matière de communications électroniques ne sont pas réglementées.



# CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

---

## GENERALITES

---

La **zone UH** correspond aux hameaux et écarts sans vocation agricole et dont la taille est suffisante (plus de 10 logements) pour justifier un classement en zone urbaine et pour lesquels des constructions à usage d'habitation peuvent être envisagées dans les « dents creuses ».

La zone UH n'est pas entièrement équipée.

### **Eléments particuliers affectant le territoire et susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol :**

- *la zone UH est concerné par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa nul à faible). Au sein de la zone UB, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.*
- *Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique.*

## SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DES SOLS

---

### ARTICLE UH 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, nuiraient au caractère spécifique de la zone ou aux habitants ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Sont ainsi interdites :

- les constructions à usage industriel, artisanal ou commercial,
- les constructions à usage d’exploitation agricole ou forestière,
- les terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- les parcs d’attraction,
- les aires de stationnement de caravanes et de dépôt de caravanes,
- les golfs.

### ARTICLE UH 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Rappels :**

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à l’article R.421-12 du code de l’urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s’il s’agit d’un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d’un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> sont soumis à déclaration préalable conformément à l’article R. 421-23 du code de l’urbanisme et peuvent être autorisés dès lors qu’ils sont nécessaires à l’exécution d’une construction ou installation autorisée dans la zone.

**Sont admis sous conditions particulières :**

- les affouillements et exhaussements du sol à condition d’être liés ou nécessaires à la réalisation d’une opération ou d’une construction autorisée dans la zone,
- Les constructions à usage d’habitation, mais uniquement dans les dents creuses et dès lors qu’elles ne génèrent aucune contrainte supplémentaire pour une activité agricole existante.
- la reconstruction de bâtiments ayant été détruits par un sinistre depuis moins de 5 ans, sur la même emprise qu’avant sinistre et dans le respect des articles 3 à 14 suivants,
- l’aménagement, la remise en état et l’extension des constructions existantes à condition que l’extension n’excède pas 30% de la surface de plancher de la construction à la date d’approbation du P.L.U. et qu’elle ne conduise pas à la création d’un deuxième logement.

- le changement de destination de bâtiments pour un usage touristique ou d'habitation dans la mesure où :
  - le bâtiment présente une architecture traditionnelle de qualité (sont notamment exclus les bâtiments présentant une structure ou une couverture métallique, fibro ou similaires) et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur,
  - l'opération est distante de 100 mètres minimum de tout bâtiment agricole en activité.
- les constructions annexes (hors piscine) aux habitations dans la mesure où elles sont situées à moins de 20 mètres de l'habitation à laquelle elle se rattache et que leur emprise au sol globale n'excède pas 30 m<sup>2</sup>.
- les piscines, couvertes ou non, sans limitation de surfaces dans la mesure où elles sont situées à moins de 20 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent et ne portent pas atteinte aux activités agricoles.
- Les abris pour animaux non liés à une activité agricole professionnelle dès lors que leur emprise au sol n'excède pas 20m<sup>2</sup>,

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE UH 3 – ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six constructions ou à une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé.

Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

### ARTICLE UH 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

#### 4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.



### **4.3 Eaux pluviales**

Le constructeur assure à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales.

L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou en cas de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

### **4.4 Électricité - Téléphone - Télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain dans les cas de réseaux de distribution souterrains.

Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE UH 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

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

**Rappel** : Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

Les constructions doivent être implantées, partiellement ou totalement, par rapport aux voies dans les conditions minimales suivantes :

- soit à l'alignement de l'emprise publique des voies ouvertes à la circulation automobile dès lors qu'elles ne sont pas susceptibles de constituer un gêne pour la circulation (visibilité)
- soit en respectant un recul minimal de :
  - 8 mètres par rapport à l'alignement des voies départementales,
  - 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

Les retraits définis ci-dessus ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans

l'alignement des anciennes constructions ainsi qu'aux éventuelles reconstructions d'anciens bâtiments après sinistre.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) qui devront être implantés soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit en recul de 3 mètres par rapport à cet alignement.

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

**Rappel** : Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent respecter, par rapport à cette limite, un retrait de telle sorte que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 m.

En cas d'extension d'un bâtiment ne respectant pas ces règles, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés, soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE UH 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée.

## **ARTICLE UH 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

## **ARTICLE UH 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 Généralités**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes...

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Dans le cas de constructions exceptionnelles à caractère public ou monumental (édifice culturel, œuvre sculptural...), les dispositions suivantes concernant la hauteur absolue et la hauteur relative ne sont pas applicables dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à la vocation générale de la zone.

De la même manière, ces hauteurs ne s'appliquent pas aux bâtiments publics, aux bâtiments scolaires, sanitaires ou sociaux et aux installations sportives.

### **10.2 Hauteur maximale**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

## **ARTICLE UH 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

### **11.1 Généralités**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Dans un même îlot, l'architecture pourra être imposée pour s'harmoniser avec les architectures déjà existantes.

Lorsque la destination, l'importance ou les caractéristiques de la construction l'exigeront, des dispositions différentes à celles définies ci-après pourront être autorisées. Il en sera de même pour les reconstructions à l'identique ou pour les constructions en harmonie avec les immeubles voisins.

Des formes et matériaux divers peuvent également être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...). En cas d'implantation de panneaux solaires, la couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception.

### **11.2 Restauration, réhabilitation et changement de destination**

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations, extensions qui doivent être en harmonie avec les constructions voisines.

Dans ce cadre, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Les toitures existantes doivent être conservées ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériau...) afin que le bâtiment garde son allure générale.

### **11.3 Façades et murs**

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades tant en terme de matériaux que de couleur.

Les extensions ainsi que les annexes accolées ou non doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à

l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

#### **11.4 Toitures et couvertures**

L'utilisation de fibro-ciment ou de tôles apparents est interdite.

##### 11.4.1 Architecture traditionnelle

Hors véranda, les toitures seront couvertes de tuiles dont la couleur reprendra celles des toitures environnantes.

Les pentes des toitures seront situées entre 28% et 40%.

Dans le cas d'extension ou de reconstruction de bâtiments originellement couverts d'un autre matériau (ardoise, tuile plate...), l'usage de ce matériau peut être autorisé. Des éléments de toiture complémentaire et de forme différente peuvent également être admis.

Les annexes non accolées au bâtiment principal auront au minimum 2 pentes de toiture. Une seule pente de toiture pourra être autorisée dans le cadre d'annexes accolées ou présentant une largeur de pignon inférieure à 4 mètres.

La couverture des constructions en shingle est interdite sauf pour les abris de jardin de moins de 20m<sup>2</sup>.

##### 11.4.2 Architecture contemporaine

Selon le parti architectural de la construction, les toitures peuvent être de forme variées (toit terrasse, toiture végétalisée, toiture à pente unique...) utilisant tout type de matériaux, sous réserve toutefois d'une bonne intégration du bâti dans son environnement.

#### **11.5 Traitement des abords**

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

#### **11.6 Clôtures**

Elles doivent par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement. Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée.

##### 11.6.1 En bordure d'emprise publique

Les clôtures seront constituées :

- d'un mur (pierre de pays appareillées ou agglomérés enduits) d'une hauteur minimale de 0,5 mètre et d'une hauteur maximale d'1,6 mètre,
- d'un mur-bahut de 0,5 mètre surmonté d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 2 mètres
- d'un grillage ou d'une grille ne dépassant pas 2 mètres, accompagné ou non d'une haie composée d'essences végétales locales,
- d'une haie composée d'essences végétales locales.

Dans le cas de la restauration d'un mur existant présentant une hauteur supérieure à 2 mètres, cette restauration et son éventuelle extension devront respecter la hauteur initiale du mur de clôture.

Sont interdites les clôtures constituées de plaques présentant un aspect béton brut. Les clôtures réalisées avec des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit doivent être obligatoirement enduites. Leur teinte devra alors être en harmonie avec la teinte générale de la construction principale.

#### 11.6.2 En limite séparative

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 mètres. L'utilisation de plaques présentant un aspect béton brut est interdite.

### **ARTICLE UH 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

- Constructions à usage d'habitation individuelle (hors logement financé par un prêt aidé de l'Etat), y compris changement de destination : 2 places de stationnement (y compris le garage).

Pour les autres constructions et installations, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble.

### **ARTICLE UH 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE UH 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS**

Il n’est pas fixé de règle de densité d’occupation du sol.

## **SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

### **ARTICLE UH 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne sont pas règlementées.

### **ARTICLE UH 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les obligations en matière de communications électroniques ne sont pas règlementées.

## **TITRE III – LES ZONES A URBANISER**

---





La **zone 1AU** comprend des espaces naturels actuellement non équipés mais situés à proximité des zones desservies par les réseaux.

Elle est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à court et moyen terme. L'urbanisation de cette zone est conditionnée à la mise aux normes et l'avancement des travaux d'assainissement (extension de la station d'épuration).

Les activités agricoles (exploitation des terres agricoles) y sont maintenues jusqu'à la réalisation et l'application d'un programme global d'aménagement sur les terrains concernés.

Les occupations et utilisations des sols, qui la rendraient ultérieurement impropre à l'urbanisation, sont proscrites.

Lorsque des orientations d'aménagement ont été définies pour ces zones, la mise en œuvre de l'urbanisation doit en respecter les principes.

La zone 1AU comprend deux sous-secteurs spécifiques :

- le secteur 1AUh réservé pour le développement de l'habitat,
- le secteur 1AUi réservé pour le développement des activités économiques.

### **Éléments particuliers affectant le territoire et susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol :**

- *la zone 1AU est concerné par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa nul à faible). Au sein de la zone 1AU, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.*
- *Les haies figurant au plan sont les éléments de paysage identifiés en application du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Elles devront être conservés ou complétés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.*



# CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUH

---

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

---

### ARTICLE 1AUH 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, nuiraient au caractère spécifique de la zone ou aux habitants ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Sont ainsi interdites :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- les terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- les parcs d'attraction,
- les aires de stationnement de caravanes et de dépôt de caravanes,
- les golfs.

### ARTICLE 1AUH 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Rappels :**

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme et peuvent être autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une construction ou installation autorisée dans la zone.
- Lorsque des schémas d'aménagement ont été définis, les opérations autorisées dans le présent article doivent être compatibles avec les principes adoptés dans les orientations d'aménagement.

Dans tous les cas, les occupations et utilisations du sol prévues ne doivent pas compromettre ou rendre plus onéreux, par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone. La voirie et les réseaux doivent être envisagés en tenant compte de la desserte totale de la zone.

**Sont autorisés sous conditions dans les zones 1AUh exclusivement :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- Les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'habitation dès lors qu'elles s'intègrent dans un projet d'un seul tenant envisagé sur

l'ensemble de la zone, respectant les principes et programmes adoptés dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Une urbanisation par tranche successive est possible au fur et à mesure de la réalisation des réseaux et voiries.

- Les constructions nécessaires ou liées au commerce ou au bureau à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances (odeurs, bruit...),
- les constructions à usage artisanal non classées à condition :
  - de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants,
  - de ne pas générer de nuisances (bruit, odeur...),
  - d'être liée à une habitation présente dans la zone,
  - que l'emprise au sol de l'ensemble des constructions affectées à l'activité n'excède pas 200m<sup>2</sup>.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE 1AUH 3 – ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

**Dans la zone 1AUh de la Ligne**, la création de nouvelles sorties automobiles, groupées ou non, sur la route des Mionnières (VC n°11) est interdite.

**Dans la zone 1AUh des Terres de la Ville (portion nord)**, la création de sorties directes de parcelles sur la route des Mionnières (VC n°11) est interdite.

#### 3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six constructions ou à une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé.

Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est pas réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

### ARTICLE 1AUH 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

#### 4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

#### 4.3 Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou en cas de surverse d'un système de récupération d'eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

#### **4.4 Électricité - Téléphone - Télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain dans les cas de réseaux de distribution souterrains.

Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE 1AUH 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

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

**Rappel** : Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

#### **6.1- Règles d'implantation**

Sauf dispositions contraires mentionnées sur les documents graphiques ou au sein des orientations d'aménagement, les constructions principales doivent être édifiées, pour tout ou partie (au moins 1/3 de la construction), pour leur façade ou leur pignon :

- soit en respectant l'alignement d'une des constructions voisines,
- soit en respectant un retrait minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement de la voie.

Les bâtiments annexes sont autorisés à s'implanter :

- soit en respectant les règles d'implantation définies ci-dessus,
- soit sur les arrières des constructions principales.

## **6.2- Implantations différentes**

L'ensemble des retraits définis ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter soit en respectant les règles de recul définis ci-dessus soit à l'alignement des voies et emprises publiques.

Il ne s'applique pas non plus lorsque le projet tend à permettre une amélioration par l'extérieur de l'isolation de la construction.

## **ARTICLE 1AUH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Rappel** : Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

### **7.1- Règles d'implantation**

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,
- soit en ordre discontinu, à condition qu'une ou des marges latérales soient respectées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

### **7.2- Implantations différentes**

Des implantations différentes pourront être admises:

- si des contraintes techniques l'exigent,
- pour les projets visant à une amélioration par l'extérieur de l'isolation d'une construction.

## **ARTICLE 1AUH 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée.

## **ARTICLE 1AUH 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

## **ARTICLE 1AUH 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 Généralités**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes...

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Dans le cas de constructions exceptionnelles à caractère public ou monumental (édifice culturel, œuvre sculptural...), les dispositions suivantes concernant la hauteur absolue et la hauteur relative ne sont pas applicables dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à la vocation générale de la zone.

De la même manière, ces hauteurs ne s'appliquent pas aux bâtiments publics, aux bâtiments scolaires, sanitaires ou sociaux et aux installations sportives.

### **10.2 Hauteur maximale**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

## **ARTICLE 1AUH 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

### **11.1 Généralités**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Dans un même îlot, l'architecture pourra être imposée pour s'harmoniser avec les architectures déjà existantes.

Lorsque la destination, l'importance ou les caractéristiques de la construction l'exigeront, des dispositions différentes à celles définies ci-après pourront être autorisées. Il en sera de même pour les reconstructions à l'identique ou pour les constructions en harmonie avec les immeubles voisins.

Des formes et matériaux divers peuvent également être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...). En cas d'implantation de panneaux solaires, la couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception.

### **11.2 Façades et murs**

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades tant en terme de matériaux que de couleur.

Les extensions ainsi que les annexes accolées ou non doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

### **11.3 Toitures et couvertures**

L'utilisation de fibro-ciment ou de tôles apparents est interdite.

#### **11.3.1 Architecture traditionnelle**

Hors véranda, les toitures seront couvertes de tuiles dont la couleur reprendra celles des toitures environnantes.

Les pentes des toitures seront situées entre 28% et 40%.



Dans le cas d'extension ou de reconstruction de bâtiments originellement couverts d'un autre matériau (ardoise, tuile plate...), l'usage de ce matériau peut être autorisé. Des éléments de toiture complémentaire et de forme différente peuvent également être admis.

Les annexes non accolées au bâtiment principal auront au minimum 2 pentes de toiture. Une seule pente de toiture pourra être autorisée dans le cadre d'annexes accolées ou présentant une largeur de pignon inférieure à 4 mètres.

La couverture des constructions en shingle est interdite sauf pour les abris de jardin de moins de 20m<sup>2</sup>.

### 11.3.2 Architecture contemporaine

Selon le parti architectural de la construction, les toitures peuvent être de forme variées (toit terrasse, toiture végétalisée, toiture à pente unique...) utilisant tout type de matériaux, sous réserve toutefois d'une bonne intégration du bâti dans son environnement.

## **11.4 Traitement des abords**

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

## **11.5 Clôtures**

Elles doivent par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement. Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée.

### 11.5.1 En bordure d'emprise publique

Les clôtures seront constituées :

- d'un mur (pierre de pays appareillées ou agglomérés enduits) d'une hauteur minimale de 0,5 mètre et d'une hauteur maximale d'1,6 mètre,
- d'un mur-bahut de 0,5 mètre surmonté d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 2 mètres
- d'un grillage ou d'une grille ne dépassant pas 2 mètres, accompagné ou non d'une haie composée d'essences végétales locales,
- d'une haie composée d'essences végétales locales.

Dans le cas de la restauration d'un mur existant présentant une hauteur supérieure à 2 mètres, cette restauration et son éventuelle extension devront respecter la hauteur initiale du mur de clôture.

Sont interdites les clôtures constituées de plaques présentant un aspect béton brut.

Les clôtures réalisées avec des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit doivent être obligatoirement enduites. Leur teinte devra alors être en harmonie avec la teinte générale de la construction principale.

### 11.5.2 En limite séparative

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 mètres. L'utilisation de plaques présentant un aspect béton brut est interdite.

## **ARTICLE 1AUH 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement (non compris le garage lorsqu'il existe). Pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Pour les autres constructions et installations, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles.

## **ARTICLE 1AUH 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1 Surfaces libres**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

### **13.2 Haies protégées**

Les haies figurant au plan sont les éléments de paysage identifiés en application du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Elles devront être conservées ou complétées et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. Leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures ou lorsque l'état sanitaire le justifie.

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE 1AUH 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.

### **SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

#### **ARTICLE 1AUH 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne sont pas réglementées.

#### **ARTICLE 1AUH 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les obligations en matière de communications électroniques ne sont pas réglementées.



## CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUi

---

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

---

#### ARTICLE 1AUi 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations qui nuiraient au caractère spécifique ou à la vocation de la zone sont interdites.

Sont ainsi interdites :

- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées suivant les conditions de l'article 2,
- les terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- les parcs d'attraction,
- les golfs.

#### ARTICLE 1AUi 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Rappels :**

- Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme et peuvent être autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une construction ou installation autorisée dans la zone.
- Lorsque des schémas d'aménagement ont été définis, les opérations autorisées dans le présent article doivent être compatibles avec les principes adoptés dans les orientations d'aménagement.

Dans tous les cas, les occupations et utilisations du sol prévues ne doivent pas compromettre ou rendre plus onéreux, par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone. La voirie et les réseaux doivent être envisagés en tenant compte de la desserte totale de la zone.

**Sont admis sous conditions particulières :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires à la réalisation d'une opération ou d'une construction autorisée dans la zone,
- les constructions liées à une exploitation agricole ou forestière à condition que leur caractère industriel ou artisanal soit marqué,

- les aires de dépôt de véhicules dès lors qu'elles sont liées à une activité artisanale de réparation et/ou vente automobile présente et autorisée dans la zone.
  
- Les constructions à usage d'habitation à condition :
  - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,
  - qu'elles soient incorporées au corps du bâtiment d'activités,
  - que leur surface de plancher n'excède pas 35m<sup>2</sup>.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE 1AU1 3 – ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

La création de nouvelles sorties, groupées ou non, sur la RD n°748 est interdite.

#### 3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Pour les voies à créer ou à aménager, la largeur minimale de la chaussée est de 5 mètres et la largeur minimale de l'emprise est de 7 mètres.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...).

### ARTICLE 1AU1 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

La protection du réseau d'adduction publique doit être prise en compte pour le risque lié au retour des « eaux de process » pour les activités artisanales et industrielles. A chaque fois qu'il sera nécessaire, une disconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

#### 4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. Dans ce cas, une filière d'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Le rejet au réseau public des eaux non domestiques peut être subordonné à un prétraitement approprié.

Dans tous les cas, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### **4.3 Eaux pluviales**

Le constructeur assure à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales.

L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou en cas de surverse d'un système de récupération d'eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

#### **4.4 Électricité - Téléphone - Télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain dans les cas de réseaux de distribution souterrains.

### **ARTICLE 1AUi 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains n'est pas règlementée.

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

**Rappel** : Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

#### **6.1- Règles d'implantation**

Toute construction doit être édifiée :

- en retrait d'au moins 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 748,
- à l'alignement ou en recul d'au moins 3 mètres des autres voies et emprises publiques sous réserve que l'implantation éventuelle à l'alignement n'altère pas la visibilité de la circulation.

#### **6.2- Implantations différentes**

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux reconstructions à l'identique, à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celui-ci,



- à l'implantation d'équipements d'infrastructure (transformateurs, etc.), à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entravent pas la gestion de l'itinéraire routier (élargissement de voie),  
Ils ne s'appliquent pas non plus lorsque le projet tend à permettre une amélioration par l'extérieur de l'isolation de la construction.

#### **ARTICLE 1AU1 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsqu'ils ne sont pas implantés sur une limite séparative, les bâtiments doivent être éloignés de 3 mètres au moins des limites séparatives.

#### **ARTICLE 1AU1 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée.

#### **ARTICLE 1AU1 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

#### **ARTICLE 1AU1 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **10.1 Généralités**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes...

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

##### **10.2 Hauteur absolue**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit. Dans tous les cas, un dépassement n'est pas autorisé : les enseignes devront être soit disposées au sol, soit sur le bâtiment, sans toutefois en dépasser le faîtage ou l'acrotère.

## **ARTICLE 1AUI 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

### **11.1 Généralités**

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief, végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projeté (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement...)

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité des formes, d'harmonie des volumes et des couleurs.

La conception des bâtiments devra intégrer, dans une démarche a priori, les possibilités ultérieures d'extension afin de leur assurer une bonne intégration future. De même, d'éventuels bâtiments annexes devront s'harmoniser avec le volume principal.

### **11.2 Matériaux**

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

### **11.3 Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires et lorsqu'elles sont réalisées, ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur.

Les clôtures minérales opaques sont interdites.

Seules sont autorisées :

- les clôtures en grillage ou en grillage soudé,
- les murs de soubassements éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage.

## **ARTICLE 1AUI 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

- Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement (y compris le garage).
- Construction à usage de bureau : 1 place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Construction à usage commercial : 1 place de stationnement par 20m<sup>2</sup> de surface de vente au-delà de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Construction à usage artisanal et constructions mixtes artisanales et commerciales :
  - une place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher construite jusqu'à 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher globale,
  - une place de stationnement pour 200m<sup>2</sup> de surface de plancher construite au-delà de 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher globale.

- Constructions à usage d'hôtel ou de restaurant : une place de stationnement par 10m<sup>2</sup> de salle pour les restaurants et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, la norme la plus contraignante est retenue.

Pour les autres constructions et installations, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles.

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

Il peut également sous réserve de l'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L. 332-7-1 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 1AUI 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1 Surfaces libres**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent, lorsque la nature du sol le permet, être aménagés en espaces vert comportant des arbres de haute tige.

Les marges de recul par rapport aux voies départementales seront engazonnées.

Les dépôts et stockages extérieurs seront entourés d'un écran de verdure.

L'espace inconstructible d'une largeur de 25 mètres depuis l'axe de la RD n°748 devra être aménagé sous la forme d'un espace vert planté.

### **13.2 Haies protégées**

Les haies figurant au plan sont les éléments de paysage identifiés en application du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Elles devront être conservées ou complétées et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. Leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures ou lorsque l'état sanitaire le justifie.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE 1AU14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS**

Il n’est pas fixé de règle de densité d’occupation du sol.

## **SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

### **ARTICLE 1AU15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne sont pas réglementées.

### **ARTICLE 1AU16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les obligations en matière de communications électroniques ne sont pas réglementées.

## CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUh

---

### GENERALITES

---

La zone 2AUh comprend des espaces naturels actuellement non ou insuffisamment équipés ou destinés à constituer des réserves foncières pour les extensions de l'urbanisation à long terme.

Elle suppose, pour être ouverte à l'urbanisation, une procédure de modification ou de révision du P.L.U.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à la mise aux normes et l'avancement des travaux d'assainissement (extension de la station d'épuration) et à un taux d'occupation minimal de 50% des zones 1AUh délimitées à l'approbation du P.L.U.

#### **Eléments particuliers affectant le territoire et susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol :**

- *la zone 2AUh est concerné par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa nul à moyen). Au sein de la zone 2AUh, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.*

## **SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE 2AUh 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article 2AU2.

### **ARTICLE 2AUh 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont admis sous conditions particulières :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux établissements d'intérêt collectif,
- Les constructions et installations nouvelles à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et qu'elles puissent être facilement démontables.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE 2AUh 3 ACCES ET VOIRIE**

Les accès et voiries ne sont pas réglementés.

#### **ARTICLE 2AUh 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Préalablement à toute ouverture à l'urbanisation de la zone, l'ensemble des réseaux (eau potable, assainissement, électricité) devra être situé en périphérie immédiate de la zone.

#### **ARTICLE 2AUh 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

**ARTICLE 2AUh 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins :

- 10 mètres de l'alignement des voies départementales,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

**ARTICLE 2AUh 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions non implantées en limites séparatives doivent respecter une marge de recul minimum de 3 mètres par rapport à ces limites.  
Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

**ARTICLE 2AUh 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée.

**ARTICLE 2AUh 9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

**ARTICLE 2AUh 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions autorisées dans la zone ne devra pas excéder 5 mètres.

**ARTICLE 2AUh 11 ASPECT EXTERIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

L'aspect extérieur des constructions n'est pas règlementé.

**ARTICLE 2AUh 12 STATIONNEMENT**

Les obligations en matière de création d'aires de stationnement ne sont pas règlementées.

**ARTICLE 2AUh 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

Les obligations en matière de gestion des espaces libres et des plantations ne sont pas règlementées.

## **SECTION III**

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

---

#### **ARTICLE 2AUh 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## **SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

#### **ARTICLE 2AUh 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne sont pas réglementées.

#### **ARTICLE 2AUh 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les obligations en matière de communications électroniques ne sont pas réglementées.



## **TITRE IV – LA ZONE AGRICOLE**

---



# CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

---

## GENERALITES

---

La **zone A** couvre des terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Les bâtiments et installations agricoles ou nécessaires aux services publics sont les seules formes d'urbanisation nouvelles autorisées dans cette zone.

La zone A comprend un sous-secteur :

- le **secteur Ai** couvrant les secteurs à vocation agricole strictement inconstructible y compris pour des bâtiments liés à l'activité agricole.
- le **secteur Ah** couvrant le bâti des tiers à l'activité agricole localisé au sein de la zone à vocation agricole et pour lequel seule une évolution de l'existant est autorisée.

### **Éléments particuliers affectant le territoire et susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol :**

- *la zone A est concerné par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa nul à moyen). Au sein de la zone A, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.*
- *Les haies figurant au plan sont les éléments de paysage identifiés en application du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Elles devront être conservés ou complétés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.*
- *Une partie de la zone A est couverte par les périmètres de protection des Monuments Historiques. A l'intérieur de ce périmètre, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis préalablement à tout projet de construction, de transformation, de modification ou de déboisement.*
- *Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique.*

## **SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article A2.

### **ARTICLE A 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Rappels :**

- Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme et peuvent être autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une construction ou installation autorisée dans la zone.
- Les zones humides sont identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques du P.L.U.

Dans ces secteurs, les aménagements et occupations du sol sont soumis au respect des dispositions de la loi sur l'eau. Dans toutes les hypothèses, la réalisation de ces aménagements ne sera possible :

- que pour la réalisation d'installations, de constructions ou d'aménagements d'intérêt collectif,
- que lorsqu'il aura été établi qu'aucune autre solution viable ne peut être envisagée en-dehors du secteur humide,
- que si des mesures compensatoires conformes aux dispositions réglementaires en vigueur sont mises en place.

#### **Dispositions applicables dans l'ensemble des zones A, Ai et Ah :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,

#### **Dispositions particulières applicables dans la zone A exclusivement :**

- Les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'exploitation agricole,
- Les constructions destinées au commerce dès lors :
  - qu'elles sont liées ou utiles à la transformation ou à la commercialisation des produits de l'activité agricole,
  - qu'elles sont implantées à une distance maximale de 100 mètres comptée à partir de l'extrémité des bâtiments formant le siège d'exploitation (principal ou secondaire),
- Les constructions destinées aux bureaux dès lors :
  - qu'elles sont nécessaires ou liées à l'exploitation agricole,

- qu'elles sont implantées à une distance maximum de 100 mètres comptés à partir de l'extrémité des bâtiments formant le siège d'exploitation,

- Les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes, réalisées en neuf ou par changement de destination, dès lors :
  - qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole,
  - qu'elles sont implantées à une distance maximale de 100 mètres comptée à partir du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité ou d'un bâtiment isolé nécessitant une présence permanente sur place.
- L'extension des constructions d'habitation existantes dès lors qu'elle n'excède pas 30% de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du P.L.U.
- Les constructions destinées à des activités touristiques et de loisirs dès lors :
  - pour les bâtiments principaux, qu'elles sont réalisées par changement de destination d'un bâtiment présentant une architecture traditionnelle de qualité (sont notamment exclus les bâtiments présentant une structure ou une couverture métallique, fibro ou similaire) et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur,
  - pour les annexes (sanitaires...), qu'elles sont réalisées en neuf ou par changement de destination, sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments existants,
  - que ces activités peuvent être considérées comme le prolongement de l'activité agricole au sens de l'article L.331-1 du code rural (gîte, ferme-auberge...),
  - que ces activités s'exercent en complément d'une activité agricole existante dont elle reste l'accessoire,
  - que les constructions sont implantées à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation.
- Les terrains de camping et de caravaning dès lors :
  - qu'ils sont destinés à accueillir au maximum 6 tentes ou caravanes (ou au maximum 20 campeurs),
  - que l'activité de camping s'exerce en complément d'une activité agricole existante dont elle reste l'accessoire.
- La démolition d'un élément bâti identifié et protégé au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme sous condition de l'obtention d'un permis de démolir et dans la mesure où cette démolition est justifiée par l'insalubrité de la construction ou la mise en péril qu'elle représente ou par une nécessité liée au réaménagement ou à l'extension de la construction.

- Les exploitations de carrière et les constructions qui sont nécessaires à leur fonctionnement.

**Dispositions particulières applicables dans la zone Ah exclusivement :**

- l'aménagement, la remise en état et l'extension des constructions existantes à condition que l'extension n'excède pas 30% de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du P.L.U. et qu'elle ne conduise pas à la création d'un deuxième logement.
- le changement de destination de bâtiments pour un usage touristique ou d'habitation dans la mesure où :
  - le bâtiment présente une architecture traditionnelle de qualité (sont notamment exclus les bâtiments présentant une structure ou une couverture métallique, fibro ou similaires) et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur,
  - l'opération est distante de 100 mètres minimum de tout bâtiment agricole en activité.
- les constructions annexes (hors piscine) aux habitations dans la mesure où elles sont situées à moins de 20 mètres de l'habitation à laquelle elle se rattache et que leur emprise au sol globale n'excède pas 30 m<sup>2</sup>.
- les piscines, couvertes ou non, sans limitation de surfaces dans la mesure où elles sont situées à moins de 20 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent et ne portent pas atteinte aux activités agricoles.
- Les abris pour animaux non liés à une activité agricole professionnelle dès lors que leur emprise au sol n'excède pas 20m<sup>2</sup>,
- La démolition d'un élément bâti identifié et protégé au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme sous condition de l'obtention d'un permis de démolir et dans la mesure où cette démolition est justifiée par l'insalubrité de la construction ou la mise en péril qu'elle représente ou par une nécessité liée au réaménagement ou à l'extension de la construction.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

#### 3.1 Accès

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

#### 3.2 Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagé et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être soit raccordée au réseau public de distribution s'il existe, soit alimentée par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur. En cas d'alimentation alternée "adduction publique/puits privé", un dispositif de disconnexion efficace doit prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-4 du code de la santé publique.

Les autres besoins en eau pour usage agricole ou pour la défense incendie notamment, lorsque le réseau n'existe pas ou qu'il est insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.

#### **4.2 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### **4.3 Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle peut être raccordée au réseau public d'eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou s'il le souhaite, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet ou permettant la récupération des eaux pluviales et leur usage conformément à la législation en vigueur.

#### **4.4 Électricité - Téléphone - Télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain dans les cas de réseaux de distribution souterrains.

### **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

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

Les constructions doivent être implantées, partiellement ou totalement, par rapport aux voies dans les conditions minimales suivantes :

- soit à l'alignement de l'emprise publique des voies ouvertes à la circulation automobile dès lors qu'elles ne sont pas susceptibles de constituer un gêne pour la circulation (visibilité)
- soit en respectant un recul minimal de :
  - 8 mètres par rapport à l'alignement des voies départementales,
  - 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

Les retraits définis ci-dessus ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ainsi qu'aux éventuelles reconstructions d'anciens bâtiments après sinistre.



Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liées aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) qui devront être implantés soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit en recul de 3 mètres par rapport à cet alignement.

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

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent respecter, par rapport à cette limite, un retrait de telle sorte que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 m.

En cas d'extension d'un bâtiment ne respectant pas ces règles, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés, soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

## **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

## **ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 Généralités**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes...

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

### **10.2 Hauteur maximale**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale du bâtiment existant ou de changement de destination d'un bâtiment excédant déjà cette hauteur.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des autres constructions autorisées dans la zone n'est pas règlementée.

## **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

### **11.1 Généralités**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple.

### **11.2 Toitures**

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en fonction de l'environnement existant:

- soit en tuiles creuses ou romanes de terre cuite, dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30 cm en égoût en chevrons et volige apparents, Leur pente sera comprise entre 28 et 40%
- soit en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30° et 45 °, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

La couverture en ardoise n'est autorisée que dans les cas suivants :

- Reconstruction après sinistre d'une construction initialement couverte en ardoise,
- Extension d'un corps de bâtiment couvert en ardoise,
- Edification d'une construction en mitoyenneté d'une construction existante couverte en ardoise.

Il n'est pas fixé de règle de toiture pour les vérandas.

Les toitures terrasses sont autorisées en dehors des corps principaux des bâtiments, sur les bâtiments annexes et sur les constructions de grande surface à usage autre que l'habitation.

La couverture des constructions en shingle est interdite sauf pour les abris de jardins de moins de 20m<sup>2</sup>.

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

Les toitures des bâtiments annexes devront être de même aspect et de même tenue que celles des constructions principales.

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les bâtiments agricoles.

### **11.3 Clôtures**

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite. Dans tous les cas l'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

## **ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

## **ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1 Haies protégées**

Les haies figurant au plan sont les éléments de paysage identifiés en application du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Elles devront être conservées ou complétées et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. Leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures ou lorsque l'état sanitaire le justifie.

Des défrichements ponctuels pourront être autorisés dans le cas de regroupement de parcelles sous réserve d'une replantation d'un linéaire de même longueur avec des essences locales adaptées aux spécificités du sol,

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

## **SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

### **ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne sont pas réglementées.

### **ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les obligations en matière de communications électroniques ne sont pas réglementées.

## **TITRE V – LA ZONE NATURELLE**

---



# CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP

---

## GENERALITES

---

La **zone NP** couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone NP comprend plusieurs sous-secteurs :

- **la zone NP** : zone à protéger de toute urbanisation soit en raison de leur sensibilité écologique (cours d'eau et zones humides, boisements...) ou de leur caractère d'espaces naturels,
- **le secteur NPh** : secteur de la zone N couvrant le bâti des tiers à l'activité agricole localisé au sein de la zone à vocation naturelle et pour lequel seule une évolution de l'existant est autorisée.

### **Eléments particuliers affectant le territoire et susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol :**

- *la zone NP est concerné par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa nul à moyen). Au sein de la zone NP, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.*
- *Pour les sites archéologiques identifiés par un contour particulier sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.*
- *Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique.*
- *Une partie de la zone NP est concernée par le risque d'inondation lié aux crues du Thouaret. Ce risque est identifié par un contour particulier sur les plans de zonage.*

## SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DES SOLS

---

### ARTICLE NP 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article N2.

### ARTICLE NP 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### Rappels :

- Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme et peuvent être autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une construction ou installation autorisée dans la zone.
- les zones humides sont identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques du P.L.U.

Dans ces secteurs, les aménagements et occupations du sol sont soumis au respect des dispositions de la loi sur l'eau. Dans toutes les hypothèses, la réalisation de ces aménagements ne sera possible :

- que pour la réalisation d'installations, de constructions ou d'aménagements d'intérêt collectif,
- que lorsqu'il aura été établi qu'aucune autre solution viable ne peut être envisagée en-dehors du secteur humide,
- que si des mesures compensatoires conformes aux dispositions réglementaires en vigueur sont mises en place.

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation tel qu'identifié par un contour particulier sur les plans de zonage**, les exhaussements du sol sont interdits quelque soit leur usage.

#### Dispositions applicables dans la zone NP et l'ensemble des sous-secteurs :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dès lors qu'aucune alternative n'est possible sur le territoire communal et sous réserve de mise en œuvre d'une compensation.
- les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires à une opération autorisée dans la zone ou à une exploitation agricole,

#### Dispositions complémentaires applicables dans la zone NPh exclusivement :

- l'aménagement, la remise en état et l'extension des constructions existantes à condition que l'extension n'excède pas 30% de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du P.L.U. et qu'elle ne conduise pas à la création d'un deuxième logement.



- le changement de destination de bâtiments pour un usage touristique ou d'habitation dans la mesure où :
  - le bâtiment présente une architecture traditionnelle de qualité (sont notamment exclus les bâtiments présentant une structure ou une couverture métallique, fibro ou similaires) et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur,
  - l'opération est distante de 100 mètres minimum de tout bâtiment agricole en activité.
- les constructions annexes (hors piscine) aux habitations dans la mesure où elles sont situées à moins de 20 mètres de l'habitation à laquelle elle se rattache et que leur emprise au sol globale n'excède pas 30 m<sup>2</sup>.
- les piscines, couvertes ou non, sans limitation de surfaces dans la mesure où elles sont situées à moins de 20 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent et ne portent pas atteinte aux activités agricoles.
- Les abris pour animaux non liés à une activité agricole professionnelle dès lors que leur emprise au sol n'excède pas 20m<sup>2</sup>,

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE NP 3 - ACCES ET VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

#### 3.1 Accès

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

#### 3.2 Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagé et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE NP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être soit raccordée au réseau public de distribution s'il existe, soit alimentée par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur. En cas d'alimentation alternée "adduction publique/puits privé", un dispositif de disconnexion efficace doit prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-4 du code de la santé publique.

Les autres besoins en eau pour usage agricole ou pour la défense incendie notamment, lorsque le réseau n'existe pas ou qu'il est insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.

#### **4.2 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### **4.3 Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle peut être raccordée au réseau public d'eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou s'il le souhaite, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet ou permettant la récupération des eaux pluviales et leur usage conformément à la législation en vigueur.

#### **4.4 Électricité - Téléphone - Télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain dans les cas de réseaux de distribution souterrains.

### **ARTICLE NP 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

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

Les constructions doivent être implantées, partiellement ou totalement, par rapport aux voies dans les conditions minimales suivantes :

- soit à l'alignement de l'emprise publique des voies ouvertes à la circulation automobile dès lors qu'elles ne sont pas susceptibles de constituer un gêne pour la circulation (visibilité)
- soit en respectant un recul minimal de :
  - 8 mètres par rapport à l'alignement des voies départementales,
  - 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

Les retraits définis ci-dessus ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans

l'alignement des anciennes constructions ainsi qu'aux éventuelles reconstructions d'anciens bâtiments après sinistre.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liées aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) qui devront être implantés soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit en recul de 3 mètres par rapport à cet alignement.

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

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent respecter, par rapport à cette limite, un retrait de telle sorte que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 m.

En cas d'extension d'un bâtiment ne respectant pas ces règles, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés, soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE NP 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

## **ARTICLE NP 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

## **ARTICLE NP 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 Généralités**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes...

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

### **10.2 Hauteur maximale**

Les extensions, les réfections ou changements de destination se feront sans augmentation de la hauteur initiale du bâtiment existant.

La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit.

## **ARTICLE NP 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

### **11.1 Généralités**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple.

### **11.2 Toitures**

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en fonction de l'environnement existant:

- soit en tuiles creuses ou romanes de terre cuite, dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30 cm en égoût en chevrons et volige apparents, Leur pente sera comprise entre 28 et 40%
- soit en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30° et 45 °, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

La couverture en ardoise n'est autorisée que dans les cas suivants :

- Reconstruction après sinistre d'une construction initialement couverte en ardoise,
- Extension d'un corps de bâtiment couvert en ardoise,
- Edification d'une construction en mitoyenneté d'une construction existante couverte en ardoise.

Il n'est pas fixé de règle de toiture pour les vérandas.

Les toitures terrasses sont autorisées en dehors des corps principaux des bâtiments, sur les bâtiments annexes et sur les constructions de grande surface à usage autre que l'habitation.

La couverture des constructions en shingle est interdite sauf pour les abris de jardins de moins de 20m<sup>2</sup>.

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

Les toitures des bâtiments annexes devront être de même aspect et de même tenue que celles des constructions principales.

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les bâtiments agricoles.

### **11.3 Clôtures**

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite. Dans tous les cas l'utilisation de

plaques de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

## **ARTICLE NP 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble.

## **ARTICLE NP 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1 Plantations**

Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible.

### **13.2 Espaces boisés classés et éléments protégés**

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et R. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les haies figurant au plan sont les éléments de paysage identifiés en application du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Elles devront être conservées ou complétées et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. Leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures ou lorsque l'état sanitaire le justifie.

Des défrichements ponctuels pourront être autorisés dans le cas de regroupement de parcelles sous réserve d'une replantation d'un linéaire de même longueur avec des essences locales adaptées aux spécificités du sol,

### **13.3 Zones humides**

Les zones humides sont identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques du P.L.U.

Dans ces secteurs, les aménagements et occupations du sol sont soumis au respect des dispositions de la loi sur l'eau. Dans toutes les hypothèses, la réalisation de ces aménagements ne sera possible :

- que pour la réalisation d'installations, de constructions ou d'aménagements d'intérêt collectif,
- que lorsqu'il aura été établi qu'aucune autre solution viable ne peut être envisagée en-dehors du secteur humide,
- que si des mesures compensatoires conformes aux dispositions réglementaires en vigueur sont mises en place.

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE NP 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

### **SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

#### **ARTICLE NP 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne sont pas règlementées.

#### **ARTICLE NP 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les obligations en matière de communications électroniques ne sont pas règlementées.

