

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Commune de **GARAT**

### PIECE N° 4.1 REGLEMENT

| PLU                   | Prescrit   | Arrêté    | Publié | Approuvé   |
|-----------------------|------------|-----------|--------|------------|
| REVISION<br>(POS/PLU) | 13/09/2012 | 8/06/2016 |        | 14/12/2016 |

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal en date du 14 Décembre 2016.

*Le Maire,*



Mairie de GARAT  
Rue Jean Bouillaud  
16410 GARAT  
Tel : 05 46 60 62 73



Place du marché  
17 610 SAINT-SAUVANT  
Tél. 05 46 91 46 05



## **SOMMAIRE :**

|                                                                   |           |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>                           | <b>4</b>  |
| <b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>     | <b>10</b> |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</b>                      | <b>11</b> |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</b>                      | <b>19</b> |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE</b>                      | <b>27</b> |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX</b>                      | <b>32</b> |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU</b>                     | <b>39</b> |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX</b>                    | <b>46</b> |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</b>                       | <b>53</b> |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</b>                       | <b>63</b> |
| <b>ANNEXE N° 1 : LES RECOMMANDATIONS RELATIVES AUX HAIES</b>      | <b>71</b> |
| <b>ANNEXE N° 2 : RECOMMANDATIONS POUR LES BATIMENTS AGRICOLES</b> | <b>73</b> |
| <b>ANNEXE N° 3 : ZONAGE ARCHEOLOGIQUE</b>                         | <b>76</b> |

# **TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

## **ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN :**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de GARAT. Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées. Il est établi conformément aux articles L123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**Le présent PLU a été réalisé sous l'égide du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur jusqu'au 30 décembre 2015. Il fait donc références aux anciens articles du code.**

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

### **1. Règlement National d'Urbanisme**

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent à celles des articles ; R111-3, R. 111-5 à R111-14, R111-16 à R111-20, R111-22 à R111-24, R111-24-1 et R111-24-2 du Code de l'Urbanisme.

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

**a)** Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du dossier de PLU.

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

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

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

**d)** La loi n°95-101 du 2 février 1995 dite « Loi Barnier » - Article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatif **au retrait des constructions le long des voies classées à grande circulation en dehors des zones urbanisées.**

**e)** la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992, relative **au classement sonore des infrastructures de transports terrestres**, afin de prévenir de nouvelles nuisances, lors de la construction de bâtiments nouveaux (habitation, hôtel, établissement d'enseignement, établissement de soin et de santé) à proximité des voies existantes.

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

**g)** Les dispositions des plans et règlements des lotissements approuvés dans le cas où elles apportent des obligations précises complémentaires, pendant leur durée de validité, conformément aux articles L 442.9 et L 442.14 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, délimitées sur le document graphique. Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

### **1. Les zones urbaines « U »**

Les zones urbaines « U » (article R123-5 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont :

- Chapitre I : zone UA
- Chapitre II : zone UB
- Chapitre III : zone UE
- Chapitre IV : zone UX

### **2. Les zones à urbaniser « AU »**

Les zones à urbaniser « AU » (article R123-6 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

Ces zones sont :

- Chapitre V : zone 1AU
- Chapitre VI : zone 1AUX

### **3. Les zones agricoles « A »**

Les zones agricoles « A » (article R123-7 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et forestières. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Ces zones sont :

- Chapitre VII : zone A et son secteur Ap

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

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

- Chapitre VIII : zone N et son secteur Np

## 5. Le document graphique détermine également

- Les Emplacements Réservés :

Ceux dont l'objet est défini par l'article L123-1-5, 8° du Code de l'Urbanisme visant les terrains que le P.L.U. affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts.

Ceux dont l'objet est défini par L. 123-2-b du C.U. instituant des servitudes consistant à réserver des emplacements pour réaliser des programmes de logement dans le respect de la mixité sociale.

Les terrains attendant d'être acquis par la collectivité sont rendus inconstructibles, à l'exception des terrains visés par l'application de l'article L123-2-b du Code de l'Urbanisme cité ci-dessus. Pour ces derniers, ils peuvent être immédiatement construits par le propriétaire, quel qu'il soit, s'il respecte le programme de construction de logements établi par la collectivité ou l'organisme ayant reçu compétence en la matière.

Pour les emplacements, le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès l'opposabilité du PLU, mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquiescer le terrain. Les emplacements réservés sont repérés dans le document graphique figurant dans le dossier de PLU.

- Les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer :

Ce sont des terrains auxquels s'appliquent les dispositions des articles L1130-1 à L130-6 et R130-1, R130-2 et R130-16 du Code de l'Urbanisme. Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol, il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.

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

- Les plantations et des éléments à mettre en valeur (en application de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme) et les espaces à planter ou à conserver libres (en application de l'article R123-9, 13° du Code de l'Urbanisme).
- Les reculs au titre de la Loi Barnier (article L111-1-4° du code de l'urbanisme) le long des voies classées à grande circulation.
- La trame de la zone inondable et le tracé de la canalisation de gaz repérés au titre de l'article R 123-11, b° du code de l'urbanisme
- La trame des « carrières » repérés au titre de l'article R 123-11, c° du code de l'urbanisme

## ARTICLE 4 – CONFORMITE ET ADAPTATIONS AU REGLEMENT

### 1. L'obligation de conformité

Le permis d'aménager ou de construire ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires (en application de l'article L421-6 et de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toutes formalités doivent être conformes aux dispositions législatives et réglementaires, à l'exception de celles à caractère temporaire (en application des articles L421-6 et L421-8 du Code de l'Urbanisme).

### 2. Des dérogations limitées

Des dérogations peuvent être accordées à une ou plusieurs règles pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle, ainsi que pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs sont contraires à ces règles selon l'article L123-5 du Code de l'Urbanisme.

### 3. Améliorer la conformité du bâti existant

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité - ou tout au moins de ne pas aggraver la non conformité - de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont applicables dans la limite des articles L111-12 et R462-9 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES

### 1. Rappels

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, générant des prescriptions d'isolement acoustique édictées par arrêté préfectoral, les constructions destinées à l'habitation devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prises en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit au voisinage des aéroports, les travaux, constructions, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées devront respecter les dispositions du plan d'exposition au bruit réalisé en application des articles L 147-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Selon l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les sites soumis au périmètre de protection modifié d'édifices classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques et sur les autres parties du territoire dans le cas où la collectivité a délibéré en ce sens.

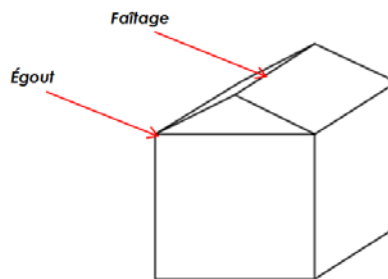
Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, à l'exception de l'un des cas visés à l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme et non-soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Sont visés les éléments de patrimoine paysager, architectural, urbain et/ou écologique identifiés au plan.

### 2. Conditions de mesure relative à la hauteur des constructions

Sauf exception, les hauteurs sont mesurées à partir du niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction jusqu'à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère en cas de toitures terrasses.



21

### 3. La reconstruction à l'identique après sinistres

Le droit pour un propriétaire de reconstruire à l'identique un bâtiment sinistré depuis moins de 10 ans a été reconnu par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU). Les conditions d'exercice de ce droit sont inscrites à l'article L111-3 du code de l'urbanisme. La reconstruction à l'identique dans ce cadre, est autorisée dans toutes les zones du PLU.

### 4. Définition relative aux constructions principales

Le terme « construction principale » désigne la partie de la construction constituant le volume principal de l'habitation.

## 5. Dispositions relatives à l'inventaire dans le cadre de l'article L123-5-III, 2° du code de l'urbanisme

Le principe consiste à préserver les caractéristiques du bâti traditionnel et des éléments de petit patrimoine de la commune. Tous ces éléments sont donc soumis **à un permis de démolir** mais une modification partielle peut être admise dès lors que l'état global et l'aspect visuel de ces éléments ne sont pas compromis par les travaux envisagés par le pétitionnaire.

**1. Dans le cas d'une restauration des éléments bâtis**, les travaux viseront donc à restituer leur état initial connu en respectant à la fois la forme et les matériaux d'origine. Il conviendra de respecter les gabarits. Les surélévations et écrêtements seront interdits.

Les règles de l'architecture traditionnelle devront être respectées.

Lors d'un changement de destination d'une construction, les travaux respecteront également les principales caractéristiques de ce bâti traditionnel.

### ***Couvertures :***

Le volume et la pente d'origine seront conservés et la réfection de toiture sera réalisée avec le matériau originel, y compris pour les accessoires de couverture ; en cas d'extension ou modification, le projet devra prendre en compte la volumétrie initiale du bâtiment et ses matériaux.

### ***Maçonneries, façades :***

Les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointoiement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays.

Les murs en moellons resteront, soit en pierres apparentes, soit enduits lorsqu'ils l'étaient.

Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant, sans surépaisseur. En cas d'extension, de modification ou de création de percements, le projet devra prendre en compte la volumétrie initiale du bâtiment, ses matériaux.

Les détails et modénatures seront conservés.

### ***Clôtures :***

Les murets de clôtures en pierres existants doivent être préservés et restaurés avec les techniques et matériaux d'origine.

**Dans le cas le cas de travaux portant sur des éléments de petit patrimoine bâti (puits, lavoirs...),** ils viseront à restituer à ces éléments leur état initial connu en respectant à la fois la forme, les matériaux et les méthodes de construction d'origine.

**2. Dans le cas de travaux sur les éléments végétaux** repérés, ils doivent être réalisés dans le souci de leur préservation (qualité et époque de la coupe) et de leur croissance optimale en fonction du site (gêne vis-à-vis de la sécurité des déplacements). En outre, le dessouchage des haies et des arbres inventoriés est interdit sauf si leur état sanitaire (maladie...) ou un enjeu fonctionnel (besoin d'aménager un accès...) ou sécuritaire (sécurité des biens ou des personnes, sécurité routière) le justifie et dans ce cas sous réserve d'en replanter l'équivalent sur le territoire communal.

**Les parcs et jardins d'intérêt paysager** identifiés au plan de zonage doivent conserver leur dominante végétale. Aucune construction nouvelle n'y sera tolérée à l'exception des piscines non couvertes et des abris de jardin ou petits édifices techniques de moins de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, le tout en nombre limité. Les aires de stationnement seront également tolérées sous réserve de leur insertion paysagère (préservation des arbres de haute tige ou à défaut nouvelles plantations), de leur caractère limité en surface et réversible (retour à l'état naturel).

Les murets clôturant ces jardins doivent également être conservés. En cas de restauration, il conviendra de respecter leurs caractéristiques originelles (technique de construction et matériaux).

Le comblement des mares inventoriées au titre de l'article L123-1-5-III, 2° est interdit.

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

# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

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

*La zone UA correspond aux noyaux historiques du bourg et des villages. Ils se caractérisent par un tissu compact et dense présentant souvent un intérêt patrimonial qu'il convient de préserver et valoriser. Ils présentent de la mixité puisqu'ils accueillent de l'habitat mais aussi des commerces, des services, des équipements publics...*

*Cette zone peut être ponctuellement soumise à des prescriptions archéologiques (cf. plan en annexe du présent règlement). Elle contient aussi des éléments d'intérêt patrimonial recensés dans le cadre d'application de l'article L123-1-5, III, 2° du code de l'urbanisme (cf pièce n°4.3 du dossier de PLU).*

*Enfin, elle est également concernée par le risque de feu de Forêt.*

*Enfin, elle est partiellement affectée par les faisceaux de nuisances sonores générées par la RD 939. Or pour rappel, dans les secteurs concernés par le bruit d'une infrastructure routière, des normes d'isolation acoustique seront appliquées aux bâtiments nouveaux tels que les habitations, hôtels, établissements d'enseignement, établissements de soin et de santé (se référer à l'annexe 5.3 du présent dossier de PLU).*

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

Dans la zone UA sont interdites :



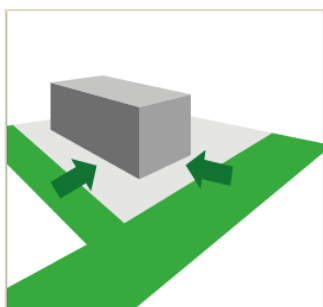
- a) Les installations, ouvrages et constructions nouvelles à **destination de l'activité industrielle**
- b) Les installations, ouvrages et constructions nouvelles à **destination d'exploitations agricoles et forestières**
- c) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- d) Le stationnement isolé des caravanes et autres résidences mobiles de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de 3 mois
- e) **Les remblais ainsi que les dépôts de déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- f) **Les travaux d'affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et dont la hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres**, à l'exception des travaux d'affouillement temporaires nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme ou aux fouilles archéologiques.
- g) **Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations** qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- h) Les carrières

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

### 1. Dans la zone UA sont autorisés sous conditions :

- a) La création et l'extension d'Installations Classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances (olfactives, sonores, pollutions...) pour le voisinage et répondent aux besoins des habitants et usagers de la zone (ex : boulangerie, garage...).
- b) Les constructions et les ouvrages ou travaux à destination d'une activité d'entreposage **sous réserve qu'elles soient liées à une activité autorisée dans la zone.**
- c) Les éoliennes domestiques à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues et sous réserve de ne pas générer de nuisances sonores ou visuelles.

## ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE



### 1. Accès

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

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. **Tout nouvel accès individuel le long de la RD 939 sera ainsi proscrit.**

Les caractéristiques des nouveaux accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (leur largeur doit être supérieure ou égale à **3,50 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile...

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

### 2. Voirie

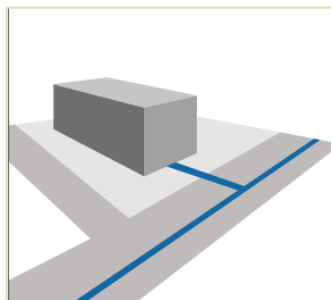
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

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

Les impasses ne seront pas autorisées sauf lorsque les caractéristiques des terrains et des constructions ne permettent pas d'autres solutions. Les impasses doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...).

## ARTICLE UA 4 - RÉSEAUX DIVERS



### 1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même

par une vanne fermée.

## 2. Assainissement

### a) Eaux usées

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

Dans les parties urbanisées desservies collectivement, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. L'évacuation des eaux usées et des effluents non-domestiques dans le réseau d'assainissement collectif est impérativement subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

En l'absence de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement non collectif est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

### b) Eaux pluviales

Tous les projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (constructions, voies, cheminements piétons, parkings...) doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales. Toutes les eaux pluviales issues de ces aménagements devront être gérées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif de type puisard, noue d'infiltration...

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau issus de l'unité foncière et du bassin versant amont naturel sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et proportionnés à l'opération permettant l'évacuation, soit après prétraitement et après stockage préalable dont le débit de fuite sera assuré soit par liaison au réseau collectif s'il existe (dans ce cas, le débit maximal accepté en limite de la parcelle ou de l'opération sera de 3 litres/seconde/hectare) ; soit par infiltration de préférence par mode alternatif.

A titre dérogatoire avec l'autorisation du gestionnaire du réseau, si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

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

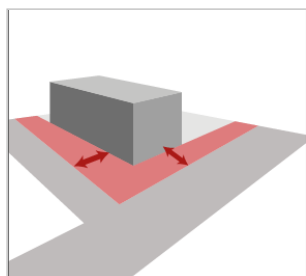
## 3. Réseaux divers

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

### ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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



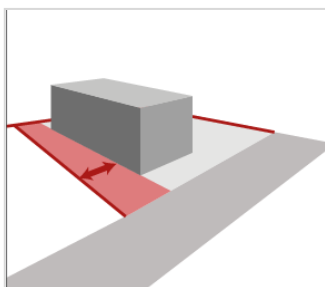
1. Sauf indications contraires dans les documents graphiques, **les constructions principales au nu du mur de façade, les extensions de constructions et annexes accolées** devront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

**Les clôtures** devront également être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

**2. Toutefois, il existe des dispositions particulières pour :**

- a) Une construction nouvelle, une extension et/ou une clôture lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, de sécurité ou de performance thermique.
- b) Une construction nouvelle lorsque l'implantation s'aligne sur celle des constructions principales d'une ou des parcelles adjacentes de part et d'autre de l'unité foncière.
- c) Une construction nouvelle dont l'implantation en retrait découle d'une configuration atypique ou complexe (parcelles en drapeau ou de second rang, parcelles d'angle, parcelles en cœur d'îlot...) justifiant le non-respect des dispositions énumérées au 1 de l'article UA 6 ;
- d) L'extension en continuité d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus.
- e) La construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est libre
- f) Les dépendances et les annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit, l'implantation est libre
- g) Les bassins des piscines qui devront toujours être implantées en retrait minimum d'un mètre.

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



**1. Les constructions (nouvelles ou annexes accolées) peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s).** Les façades des bâtiments ne jouxtant pas une limite séparative doivent **respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ )** de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

**2. Toutefois, il existe des dispositions particulières pour :**

- a) Les bassins des piscines qui devront toujours être implantées en retrait minimum d'un mètre des limites séparatives.
- b) Les dépendances et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage, qui pourront s'implanter librement
- c) L'extension en continu de bâtiment dont l'implantation est différente à la date d'approbation du PLU.

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

Non réglementé

**ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

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

**1. Normes de hauteur**

- a) **La hauteur des constructions principales ne peut excéder 6.00 mètres** à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère.
- b) **La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder 4,50 mètres** à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère.

**2. Les dispositions particulières, Toutefois, cette règle ne s'applique pas :**

- a) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui de la construction mitoyenne de plus grande hauteur ;
- b) Pour l'extension à la même hauteur de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus ;

- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif ;
- d) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.) ;

#### ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

**Pour rappel, tout projet appartenant au périmètre de protection des Monuments Historiques sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.**

##### **1. Rénovation et aménagement des constructions existantes anciennes à vocation d'habitat**

- a) Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (Ordonnancement, pentes de toitures...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitations est interdit. Les matériaux d'origine, correspondant à l'architecture locale, devront être restitués à l'identique (menuiseries bois, couvertures en tuiles demi-rondes...).
- b) La rénovation des toitures doit être réalisée dans le respect de la couverture d'origine. L'apport de tuiles neuves doit être réalisé dans le respect de la forme et des teintes des tuiles d'origine. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé. Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront en zinc. Les couvertures en tôle ondulée, bas acier ou fibrociment sont interdites. Les ouvertures en toiture s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit, à l'exception des toitures de façades comportant des chiens-assis où la création de lucarnes en façade conservant le même esprit sera tolérée. Les toitures terrasses sont tolérées si elles s'intègrent à leur environnement bâti et devront être végétalisées.
- c) Les ouvertures nouvelles façade sur rue et visibles depuis le domaine public, devront être plus hautes que larges sauf les portes de garage. Elles devront respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes.
- d) Les volets et les portes seront de la même couleur. Les volets sont pleins et de préférence en bois peints. Pour les menuiseries, les couleurs neutres sont à privilégier et les couleurs vives et brillantes sont prohibées. Les coloris autorisés pour les menuiseries seront les suivants : RAL 1013, 7004, 7035, 7038, 7040, 7044, 7047, 8024, 9001, 9002 et 9018.
- e) Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- f) La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux traditionnels d'origine :
  - les façades en pierre de taille sont laissées apparentes
  - les constructions en moellon enduit doivent conserver leur aspect (enduit traditionnel à la chaux de teinte soutenue),
  - les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau,
  - les enduits sont de teinte neutre et se rapprochant de la teinte d'origine,
  - l'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé (corniches, encadrement...),
- g) Pour la construction principale comme pour les annexes et les dépendances, l'emploi de matériaux précaires ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit.
- h) La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver le même aspect des matériaux employés initialement.

## 2. Constructions neuves et modifications des constructions modernes à vocation d'habitat

- a) L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain. Les constructions perchées sur des buttes de remblais (taupinières) inadaptées aux caractéristiques du relief du terrain sont interdites.
- b) Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Elles devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle charentaise et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale des lieux.
- c) Les toitures des nouvelles constructions seront en tuiles de type romane ou canal de teintes traditionnelles locales. La couverture sera de préférence à deux versants avec une pente identique comprise entre 28% et 30%. Les toitures qui ne s'apparentent pas au style traditionnel du secteur, par la pente et la teinte, sont interdites.
- d) Les toitures à quatre pans seront réservées aux bâtiments à étage, tout effet de tour est interdit.
- e) Les ouvertures visibles depuis le domaine public, sauf les portes de garage et baies vitrées, devront être plus hautes que larges.
- f) Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- i) volets sont pleins et de préférence en bois peints. Pour les menuiseries, les couleurs neutres sont à privilégier et les couleurs vives et incongrues prohibées.
- j) Pour la construction principale comme pour les annexes et les dépendances, l'emploi de matériaux précaires ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit.

## 3. Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes ;

**La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 mètre en façade sur rue et à 2.00 mètres en limites séparatives.** Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle ondulée, vieux matériaux de récupération...) en plaques préfabriquées ou imitant d'autres matériaux seront proscrites.

La clôture sera constituée :

- soit de murs à l'ancienne en moellons,
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, ou d'un chaperon de pierre à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que l'habitation.
- Soit d'une murette basse de 80cm à 1 mètre de haut surmontée d'une grille ou d'un grillage de couleur neutre.

La clôture en limite séparative pourra également être constituée de végétaux d'essences locales (se référer à l'annexe 1 du présent règlement), et/ou d'un grillage.

## 4. Eléments divers

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

Les citernes à eau, gaz ou à mazout sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux notamment de manière à réduire leur impact paysager depuis le domaine public.

Les coffrets techniques (compteurs électriques, eau...) susceptibles d'être posés en façade seront intégrés au mur ou dissimulés derrière un volet en bois peint de couleur de la maçonnerie ou des volets.

Pour les climatiseurs ou pompes à chaleur, leur implantation doit être la plus discrète possible depuis le domaine public.

**Les équipements, basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles** soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal, devront être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière et devront être implantés en cohérence avec la trame des ouvertures des façades en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations. Pour les constructions antérieures à 1945, ces dispositifs doivent être non visibles du domaine public.

## 5. Les constructions à usage commercial, artisanal ou de bureaux

Les règles précédemment édictées s'appliquent aux installations commerciales et (ou) artisanales et de bureaux.

Le local doit faire partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite.

Lorsque le commerce occupe plusieurs immeubles contigus, la façade commerciale doit être décomposée en autant de partie qu'il existe de travées d'immeubles.

Les glaces et menuiseries occupant les baies, en l'absence de placage d'ensemble, doivent se situer en retrait du nu extérieur de la maçonnerie, au tiers intérieur minimum de l'épaisseur de maçonnerie.

## 6. Architecture Contemporaine et Bioclimatique

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions de création architecturale contemporaine qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et qualitative. Les architectures relevant du style contemporain pourront ainsi déroger aux dispositions ci-dessus exprimées à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Cela peut s'appliquer dans le cadre de constructions nouvelles, d'extensions ou de réhabilitations.

### ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Il doit être aménagé au minimum :

| Réglementation du nombre de places minimum de stationnement pour les constructions nouvelles |                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Maison individuelle                                                                          | 1 place par nouveau logement                                                                                                                                                                                  |
| Groupe d'habitation de plus de 4 logements                                                   | 1 place par logement + 1 place banalisée pour 4 logements créés : Dans les opérations d'aménagement groupé, l'aménageur devra réaliser dans les espaces communs 1 place banalisée par tranche de 4 logements. |

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

**Pour toutes constructions autres que celles vouées au logement, le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins des activités autorisées dans la zone.**

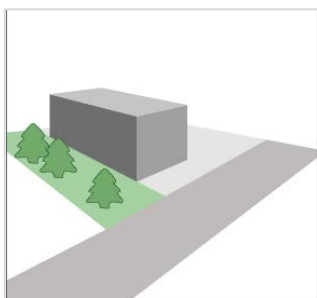
Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

Ces superficies de stationnement peuvent être mutualisées.

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

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



Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent faire l'objet d'un traitement paysager (espace enherbé, plantations...) qui pourra inclure les systèmes de stockage et de traitement des eaux de pluies et d'assainissement.

Les plantations existantes doivent être maintenues au maximum ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les arbres et arbustes seront choisis parmi des essences adaptées au climat et au substrat local (se référer à la liste en annexe du règlement).

Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne ou haute tige pour quatre emplacements. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet se réalisera de manière à valoriser au mieux le site d'aménagement (de préférence par îlot), ainsi que les cheminements « doux » lorsqu'ils existent.

Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation composé d'essences locales (se référer à l'annexe 1 du présent règlement).

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

Non réglementé.

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

1° Pour toutes les constructions, il est recommandé de privilégier un choix de matériaux intégrant des critères environnementaux : faible énergie grise, bois provenant de forêts durablement gérées, matériaux ayant un étiquetage environnemental suivant les normes en vigueur. Le bois et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont recommandés.

2° - Les constructions neuves, devront être conformes en tout point à la réglementation thermique en vigueur.

#### ARTICLE UA 16 – COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

#### CARACTERE DE LA ZONE UB

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

*Elle correspond à l'ensemble de secteurs d'extensions pavillonnaires qui se sont développés à la ceinture des noyaux anciens depuis la moitié du XXème siècle. La vocation de la zone UB est principalement orientée vers l'habitat, mais celle-ci n'interdit toutefois aucunement l'implantation d'activités compatibles avec son caractère résidentiel (artisanat, commerces, services...).*

*Cette zone peut être ponctuellement soumise à des prescriptions archéologiques (cf. plan en annexe du présent règlement).*

*Enfin, elle est également concernée par le risque de feu de Forêt.*

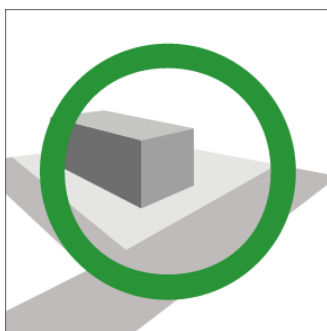
*Enfin, elle est partiellement affectée par les faisceaux de nuisances sonores générées par la RD 939. Or pour rappel, dans les secteurs concernés par le bruit d'une infrastructure routière, des normes d'isolation acoustique seront appliquées aux bâtiments nouveaux tels que les habitations, hôtels, établissements d'enseignement, établissements de soin et de santé (se référer à l'annexe 5.3 du présent dossier de PLU).*

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

Dans la zone UB sont interdites :



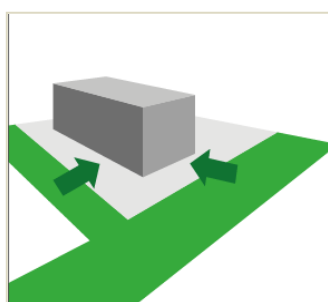
- a) Les installations, ouvrages et constructions nouvelles **à destination d'activités industrielles**
- b) Les installations, ouvrages et constructions nouvelles **à destination d'exploitation agricole et forestière**
- c) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- d) **Le stationnement isolé des caravanes et autres résidences mobiles de loisirs** constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de 3 mois
- e) **Les remblais ainsi que les dépôts de déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, pour le tri sélectif.
- f) **Les travaux d'affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et dont la hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres**, à l'exception des travaux d'affouillement temporaires nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme ou aux fouilles archéologiques.
- g) **Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations** qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- h) Les carrières



Dans la zone UB sont autorisés sous conditions :

- a) La création et l'extension d'Installations Classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances (olfactives, sonores, pollutions...) pour le voisinage et répondent aux besoins des habitants et usagers de la zone (ex : boulangerie, garage...).
- b) **Les constructions et les ouvrages ou travaux à destination d'une activité d'entreposage sous réserve qu'elles soient liées à une activité autorisée dans la zone**

## ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE



### 1. Accès

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

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Tout nouvel accès le long de la RD 939 sera proscrit.

Les caractéristiques des nouveaux accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (Leur largeur doit être supérieure ou égale à **4,00 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile...

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

### 2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

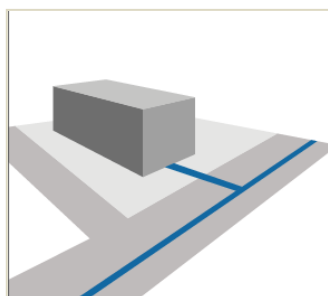
Les emprises de voies nouvelles seront de 8 mètres minimum.

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

Les impasses ne seront pas autorisées sauf lorsque les caractéristiques des terrains et des constructions ne permettent pas d'autres solutions. Les impasses doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...).

## ARTICLE UB 4 - RÉSEAUX DIVERS

### 1. Eau potable



Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

## 2. Assainissement

### a) Eaux usées

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

Dans les parties urbanisées desservies collectivement, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. L'évacuation des eaux usées et des effluents non-domestiques dans le réseau d'assainissement collectif est impérativement subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

En l'absence de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement non collectif est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

### b) Eaux pluviales

Tous les projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (constructions, voies, cheminements piétons, parkings...) doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales. Toutes les eaux pluviales issues de ces aménagements devront être gérées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur (puitsard, noue d'infiltration...), dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau issus de l'unité foncière sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et proportionnés à l'opération.

Sous réserve d'une bonne perméabilité des sols, les ouvrages d'infiltration doivent être privilégiés à l'appui de justifications techniques. En cas d'impossibilité technique ou d'interdiction réglementaire, la mise en place d'un ouvrage de rétention dimensionné sur la base d'un rejet de 3l/s/ha maximum peut être autorisée sous réserve d'existence d'un réseau pluvial (réseau enterré, fossé...) et de l'autorisation du gestionnaire. Pour les opérations d'une surface inférieure à 1ha, le débit de fuite autorisé sera de 3l/s.

A titre dérogatoire, sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire, si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Dans tous les cas précités, les ouvrages pluviaux (rétention, infiltration et/ou traitement) doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant. Tous ces aménagements devront être accompagnés de mesures d'insertion paysagère.

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

## 3. Réseaux divers

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

## ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

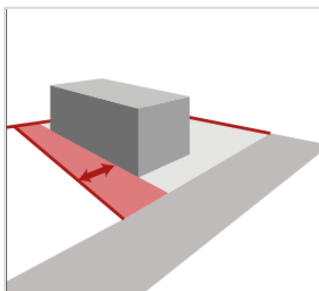
## ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER

1. Les constructions au nu du mur de la façade principale, ou des extensions de constructions (et annexes accolées) devront être implantées :
  - En retrait minimum de 7 mètres des limites d'empri­ses de la RD 939
  - soit à l'alignement soit en retrait de 5 mètres minimum des limites des autres voies et emprises publiques existantes ou projetées.
2. Les dispositions particulières :

Les règles d'implantation peuvent différer :

  - a) Pour une construction nouvelle lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de performances thermiques
  - b) Pour l'extension en continu de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ;
  - c) Pour les bassins des piscines qui devront toujours être implantées en retrait minimum d'un mètre.
  - d) Pour la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est libre

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



1. Les constructions nouvelles pourront s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

### 2. Les dispositions particulières :

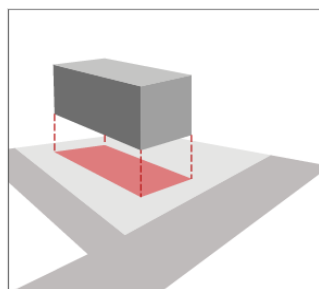
Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être différentes pour :

- a) Les dépendances et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage, dont l'implantation est libre
- b) Les bassins des piscines qui devront toujours être implantées en retrait minimum d'un mètre des limites séparatives.
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...).
- d) Aucune construction nouvelle ou nouvelle annexe isolée ne peut être édifiée à moins de 5 mètres des limites des espaces boisés classés.

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

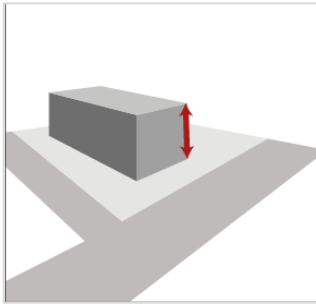
Non réglementé

## ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL



1. L'emprise au sol des constructions (annexes comprises, piscines, garages...) ne peut excéder 60% de l'unité foncière.
2. Ce Coefficient ne s'applique pas en cas de restauration de bâtiments existants et de changement de destination des constructions qui conservent leur volume initial ni pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre.
3. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS



### 1. Normes de hauteur

- a) La hauteur des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ou au bas de l'acrotère ne peut excéder **6.00 mètres (R+1)**
- b) La hauteur des dépendances (isolées des constructions principales) ne peut excéder **3,50 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère**

### 2. Il existe des dispositions particulières :

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

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

### 1. Constructions neuves et modifications des constructions modernes à vocation d'habitat

- a) L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain. Les constructions perchées sur des buttes de remblais (taupinières) inadaptées aux caractéristiques du relief du terrain sont interdites.
- b) Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Tout pastiche est interdit.
- c) Les couvertures en tuiles seront en tuiles de type romane ou canal.
- d) Lorsque la couverture est à deux versants, la pente sera comprise entre 27% et 33%.
- e) Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- f) Pour les menuiseries, les couleurs vives et brillantes sont prohibées.
- g) Les façades enduites (avec une finition talochée ou finement grattée), ou de pierre de pays, adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels.
- h) Pour la construction principale comme pour les annexes et les dépendances, l'emploi de matériaux précaires ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit.

### 2. Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes :

**La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 mètre en façade sur rue et à 2.00 mètres en limites séparatives.** Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle ondulée, vieux matériaux de récupération...) en plaques préfabriquées ou imitant d'autres matériaux seront proscrites.

La clôture est constituée :

- soit de murs à l'ancienne en moellons,
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite des deux côtés, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que l'habitation.
- Soit d'une murette basse de 0.8m à 1mètre de haut surmontée de panneaux, d'une grille ou d'un grillage de couleur neutre.
- Soit d'une haie d'essences locales doublée ou non d'un grillage

En limite séparative, si la clôture est au contact de terrains non bâtis de la zone agricole ou de la zone naturelle, le mur plein est interdit.

### 3. Eléments divers

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

Les citernes à eau, gaz ou à mazout sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux notamment de manière à réduire leur impact paysager depuis le domaine public.

Les coffrets techniques (compteurs électriques, eau...) susceptibles d'être posés en façade seront intégrés au mur ou dissimulés derrière un volet en bois peint de couleur de la maçonnerie ou des volets.

Pour les climatiseurs ou pompes à chaleur, leur implantation doit être la plus discrète possible depuis le domaine public.

**Les équipements, basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles** soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal, devront être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière et devront être implantés en cohérence avec la trame des ouvertures des façades en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

### 4. Les constructions à usage commercial, artisanal ou de bureaux

Les règles précédemment édictées s'appliquent aux installations commerciales et (ou) artisanales ainsi qu'aux bureaux.

Le local commercial, artisanal ou de bureau doit faire partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite.

Lorsque le commerce occupe plusieurs immeubles contigus, la façade commerciale doit être décomposée en autant de partie qu'il existe de travées d'immeubles.

L'aménagement de la façade commerciale, placage d'ensemble, titres et enseignes, bâches, éclairages et accessoires divers ne doit pas excéder le niveau du plancher du 1<sup>er</sup> étage ou du bandeau maçonné existant éventuellement à ce niveau. Les couleurs des menuiseries doivent être traitées en harmonie avec les menuiseries de l'ensemble de l'immeuble.

### 5. Architecture Contemporaine et Bioclimatique

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions de création architecturale contemporaine qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et qualitative. Les architectures relevant du style contemporain pourront ainsi déroger aux dispositions ci-dessus exprimées à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Cela peut s'appliquer dans le cadre de constructions nouvelles, d'extensions ou de réhabilitations.

## ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Il doit être aménagé au minimum :

| Réglementation du nombre de places minimum de stationnement pour les constructions nouvelles |                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Maison individuelle                                                                          | 2 places par nouveau logement                                                                                                                                                                                  |
| Groupe d'habitation de plus de 3 logements                                                   | 2 places par logement + 1 place banalisée pour 3 logements créés : Dans les opérations d'aménagement groupé, l'aménageur devra réaliser dans les espaces communs 1 place banalisée par tranche de 3 logements. |

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

**Pour toutes constructions autres que celles vouées au logement, le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins des activités autorisées dans la zone.**

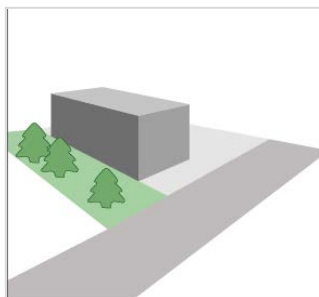
En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même ou sur tout autre terrain situé à une distance raisonnable de son projet.

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

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

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



Les terrains d'assiette de chaque opération doivent être aménagés en espaces libres non imperméabilisés (espaces verts) **à raison d'au moins 20 %**.

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent faire l'objet d'un traitement paysager (espace enherbé, plantations...) qui pourra inclure les systèmes de stockage des eaux de pluies et d'assainissement.

Les plantations existantes doivent être maintenues au maximum ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les arbres et arbustes seront choisis parmi des essences adaptées au climat et au substrat local (se référer à la liste en annexe du règlement).

Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne ou haute tige pour quatre emplacements. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet se réalisera de manière à valoriser au mieux le site d'aménagement, ainsi que les cheminements « doux » lorsqu'ils existent.

Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation composé d'essences locales (se référer à l'annexe 2 du présent règlement).

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

Non réglementé

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

1° Pour toutes les constructions, il est recommandé de privilégier un choix de matériaux intégrant des critères environnementaux : faible énergie grise, bois provenant de forêts durablement gérées, matériaux ayant un étiquetage environnemental suivant les normes en vigueur. Le bois et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont recommandés.

2° Les constructions neuves, devront être conformes en tout point à la réglementation thermique en vigueur.

#### **ARTICLE UB 16 – COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

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

*Cette zone spécialisée est destinée à accueillir les équipements et services publics ou d'intérêt collectif bénéficiant de dispositions réglementaires adaptées pour tenir compte de leurs caractéristiques fonctionnelles notamment.*

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

**Sont interdits les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UE2 ainsi que les suivantes :**

- a) Les constructions destinées à l'habitat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, au commerce, à l'artisanat et à l'hébergement hôtelier.
- b) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, ainsi que les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- c) Les carrières

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

**Sont autorisées sous réserve :**

- a) Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils répondent à des impératifs réglementaires (ex : fouilles archéologiques) ou techniques (ex : réserve d'eau), et qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.
- b) Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 mètres de dénivelé, répondant à des impératifs réglementaires (ex : fouilles archéologiques) ou techniques (ex : réserve d'eau), sous réserve qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.
- c) Les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier... sous réserve de leur insertion paysagère.

#### ARTICLE UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

##### 1. Accès

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

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

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

Les caractéristiques des nouveaux accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (leur largeur doit être supérieure ou égale à **5 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile...

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

## 2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

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

Les impasses ne seront pas autorisées sauf lorsque les caractéristiques des terrains et des constructions ne permettent pas d'autres solutions. Les impasses doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...).

## ARTICLE UE 4 - RÉSEAUX DIVERS

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

### 2. Assainissement

#### a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

En cas d'impossibilité technique de raccordement ou en l'absence de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire, conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été primitivement prévues à cet effet.

Les rejets d'effluents autres que domestiques dans le réseau public doivent faire l'objet d'une convention entre le propriétaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ces effluents. Si leur nature l'exige des prétraitements peuvent être exigés.

#### b) Eaux pluviales

Tous les projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings...) doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales (principe gestion à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau sur l'unité foncière sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et proportionnés à l'opération permettant l'évacuation, soit directement, soit après prétraitement et après stockage préalable dont le débit de fuite sera assuré soit par liaison au réseau collectif si il existe (dans ce cas, le débit maximal accepté en limite de la parcelle ou de l'opération sera de 3 litres/seconde/hectare) ; soit par infiltration de préférence par mode alternatif.

A titre dérogatoire, si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

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

### 3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou, à défaut de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

## ARTICLE UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

##### 1. Les constructions doivent être implantées :

- en retrait minimum de 10 mètres de l'axe des voies départementales
- **soit à l'alignement soit en retrait minimum de 5 m à partir de l'alignement** des autres voies et emprises publiques, existantes ou projetées

##### 2. Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être différentes :

- a) Pour l'extension de constructions existantes implantées différemment
- b) Si l'implantation à l'alignement constitue une gêne pour la sécurité routière (visibilité), alors la construction devra impérativement s'implanter en retrait
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...).

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

**1. Les constructions pourront s'implanter soit en limite soit en retrait** avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à **5 mètres**.

##### 2. Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être différentes pour :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...).

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

Non réglementé.

#### ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

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

##### 1. Normes de hauteur :

**La hauteur des constructions mesurée du sol naturel ne peut excéder 12 mètres au faîtage sauf impératifs techniques.**

##### 2. Toutefois, cette norme peut être différente pour :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés aux réseaux divers (notamment : électricité, téléphonie et télécommunications...) sous réserve de leur insertion dans le site et du respect du contexte paysager local.

#### ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

##### 1. Principe général

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains naturels et du bâti existant alentour. Toutefois, cette disposition ne pourra faire obstacle à la réalisation de programmes de création contemporaine ou bioclimatique ou d'équipements publics exemplaires en matière d'architecture et d'environnement.

## 2. Dispositions pour les constructions

Les matériaux utilisés pour les façades sont de type enduit teinté, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique ; L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit.

Le nombre de couleurs apparentes du bâtiment est limité à trois afin de préserver une harmonie visuelle. Les couleurs de revêtements extérieurs trop claires sont proscrites sauf pour les petites surfaces et les détails architectoniques.

Les façades latérales et postérieures des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales, de même que pour les constructions annexes ; si les façades sont traitées en bardage, celui-ci doit descendre jusqu'au sol.

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

Les toitures terrasses sont autorisées ;

Les appareils et équipements servant au chauffage ou à la climatisation de locaux doivent être considérés comme des éléments de composition architecturale influant sur la qualité de la construction, nécessitant la recherche de la meilleure intégration possible.

## 3. Les énergies renouvelables

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

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

## 4. Les clôtures.

Elles ne sont pas obligatoires.

Au contact de terrains de la zone Agricole ou de la zone Naturelle non bâtis, elles sont constituées d'une haie vive composée de plusieurs essences locales doublées ou non d'un grillage de couleur sombre.

## ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

### 1. La norme

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

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules est déterminé en tenant compte de la nature de l'équipement, de sa situation géographique, du regroupement de différents équipements sur le même site. Les places de stationnements peuvent ainsi être mutualisées.

Toutes les constructions nouvelles recevant du public devront prévoir le rangement sécurisé et facilement accessible des bicyclettes.

### 2. Les dispositions complémentaires

#### **a) La prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés**

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

#### **b) Dispositions particulières**

Selon la nature et l'importance des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, pourront être imposées par l'autorité administrative.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues au maximum ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet se réalisera de manière à valoriser au mieux le site d'aménagement, ainsi que les cheminements « doux » lorsqu'ils existent.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation composé de plusieurs essences locales (se référer à l'annexe 1 du présent règlement).

Les arbres et arbustes seront choisis parmi des essences locales, adaptées aux caractéristiques de leur site d'implantation (pédologie, relief, exposition solaire...) et au climat, en référence à la liste figurant en annexe n° 2 du présent règlement. Les espèces végétales considérées comme invasives devront être proscrites.

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

Non réglementé.

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

1° Pour toutes les constructions, il est recommandé de privilégier un choix de matériaux intégrant des critères environnementaux : faible énergie grise, bois provenant de forêts durablement gérées, matériaux ayant un étiquetage environnemental suivant les normes en vigueur. Le bois et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont recommandés.

2° - Les constructions neuves, devront être conformes en tout point à la réglementation thermique en vigueur.

#### **ARTICLE UE 16 – COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. La réalisation de fourreaux nécessaires aux réseaux de télécommunications se fera en souterrain, pour des raisons paysagères et techniques.

## CHAPITRE 4

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

*La zone UX correspond à une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Cette zone est principalement vouée à l'implantation d'activités économiques peu ou non-compatibles avec les zones d'habitat résidentiel.*

*La zone UX identifie les zones d'activités de la commune. Elle comprend un secteur UXa consacrant la vocation non commerciale de la zone des Chaumes et UXc pour conforter l'offre de commerces et services de proximité au cœur de Sainte-Catherine.*

*Cette zone peut être ponctuellement soumise à des prescriptions archéologiques (cf. plan en annexe du présent règlement).*

*Enfin, elle est partiellement affectée par les faisceaux de nuisances sonores générées par la RD 939. Or pour rappel, dans les secteurs concernés par le bruit d'une infrastructure routière, des normes d'isolation acoustique seront appliquées aux bâtiments nouveaux tels que les habitations, hôtels, établissements d'enseignement, établissements de soin et de santé (se référer à l'annexe 5.3 du présent dossier de PLU).*

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

**1. Dans la zone UX**, sont interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UX 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, ainsi que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles et les ouvrages ou travaux à **destination d'exploitation agricole et forestière** ;
- b) Les constructions nouvelles destinées à l'habitat, à l'exception des constructions d'habitation visées à l'article UX 2 ;
- c) **Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de **3 mois** ;
- d) **Les habitations légères de loisirs**, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs ;
- e) **Les dépôts de déchets de toute nature**, y compris ferrailles et véhicules hors d'usage, non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers de collecte de déchets mis à disposition du public sur emprise publique ou privée pour le tri sélectif ;
- f) **Les carrières.**

**2. Sont également interdites**

- **Dans le secteur UXa, toutes les constructions nouvelles vouées à des activités commerciales**
- **Dans le secteur UXc, toutes les constructions nouvelles à vocation industrielle, artisanale et de dépôt.**

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

Dans la zone UX, sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) **Les constructions à usage d'habitation nécessaire au logement des personnes dont la présence est indispensable** pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle sous réserve qu'elles s'implantent en continuité du bâtiment d'activité ou dans le volume du bâtiment d'activité.
- b) **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** de toute nature, liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), sous réserve de leur insertion dans le site.
- c) **La construction, la création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à l'exception des établissements dits « SEVESO » relevant de la réglementation établie en application de la directive européenne du 4 juillet 2012, et sous réserve qu'elles soient liées aux activités existantes ou autorisées dans la zone ;**

- d) **Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 mètres de dénivelé**, répondant à des impératifs réglementaires (ex : fouilles archéologiques) ou techniques (ex : réserve d'eau), sous réserve qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

#### ARTICLE UX 3 - ACCÈS ET VOIRIE

##### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

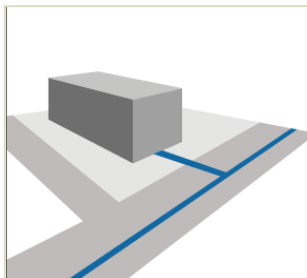
Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. **Tout nouvel accès le long de la RD 939 sera proscrit.**

Les caractéristiques des nouveaux accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...). **Ces nouveaux accès ne pourront être inférieurs à 5 mètres.** Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

##### 2. Voirie

Les terrains doivent être **desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions** qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...). L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation. Les impasses doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...).

#### ARTICLE UX 4 - RÉSEAUX DIVERS



##### 1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

##### 2. Assainissement

###### a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire, conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été primitivement prévues à cet effet.

Les rejets d'effluents autres que domestiques dans le réseau public doivent faire l'objet d'une convention entre le propriétaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ces effluents. Si leur nature l'exige des prétraitements peuvent être exigés.

###### b) Eaux pluviales

Les aménagements doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales (gestion à la parcelle). Tout projet de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc...) doit prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau de l'unité foncière sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Sous réserve d'une bonne perméabilité des sols, les ouvrages d'infiltration doivent être privilégiés à l'appui de justifications techniques. En cas d'impossibilité technique ou d'interdiction réglementaire, la mise en place d'un ouvrage de rétention dimensionné sur la base d'un rejet de 3l/s/ha maximum peut être autorisée sous réserve d'existence d'un réseau pluvial (réseau enterré, fossé...). Pour les opérations d'une surface inférieure à 1ha, le débit de fuite autorisé sera de 3l/s.

Avant infiltration ou rejet, un prétraitement des eaux pluviales par décantation est obligatoire. Dans le cas de projet dont l'emprise de la voirie et des stationnements est supérieur ou égale à 2000m<sup>2</sup> ce prétraitement sera complété par un séparateur à hydrocarbure.

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

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

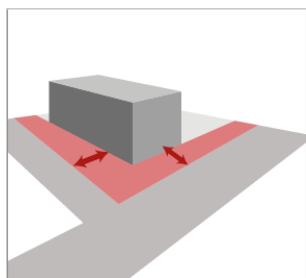
### 3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électricité, téléphonie, radiodiffusion, audiovisuel...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public ainsi que les espaces communs.

## ARTICLE UX 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non-réglémenté.

## ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER

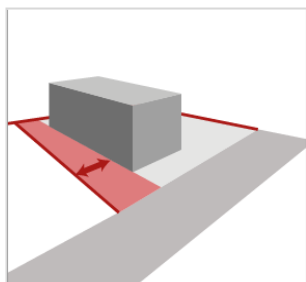


1. Sauf cas particulier reporté au plan de zonage (notamment le long de la zone des Chaumes et de la zone de la Penotte, toutes deux ayant fait l'objet d'un dossier loi Barnier), les constructions principales au nu du mur de façade, ou des extensions de constructions (et annexes accolées) doivent être implantées **en retrait minimum** :
  - a. De 50 mètres de la RD 939 dans la zone UX et le secteur UXa
  - b. **De 5 mètres** à partir de l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

2. Cette règle peut être **dérogée dans les cas suivants** :

- a) L'implantation des bâtiments à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées pourra être tolérée dès lors que celle-ci répond à une logique de cohérence vis-à-vis de l'environnement urbain et paysager et/ou à un parti-pris architectural de qualité, sous réserve que cette implantation ne nuise pas à la sécurité ;
- b) L'extension en continuité d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus.
- c) Pour les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, liés à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...).

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



1. Les constructions doivent s'implanter **en retrait** au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à **4 mètres**.
2. Toutefois, il existe des dispositions particulières :
  - a) Pour les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, liés à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...).
  - b) Pour les installations classées pour la protection de l'environnement dont un retrait supérieur peut être imposé

- c) Les constructions de moins de 6 mètres de hauteur, peuvent s'implanter en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.
- d) **Les nouvelles constructions ne seront pas implantées à moins de 8 mètres des limites extérieures des zones à vocation résidentielle adjacentes (zones UA et UB).**

#### ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non-réglémenté.

#### ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de l'unité foncière.

Ce Coefficient ne s'applique pas en cas de restauration de bâtiments existants et de changement de destination des constructions qui conservent leur volume initial ni pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre.

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

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

##### 1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain à son état précédant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au faitage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

**2. La hauteur des constructions à usage d'activités économiques**, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ou au bas de l'acrotère, **ne peut excéder 15 mètres ;**

##### 3. Ces dispositions peuvent être différentes pour :

- a) Pour les superstructures indispensables au bon fonctionnement des activités en place, notamment industrielles (cheminées...) ;
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...).

#### ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

##### 1. Constructions à usage d'activités économiques

Les constructions et installations autorisées dans la zone ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Il convient de rechercher des volumes simples et des formes épurées, ainsi qu'une implantation cohérente recherchant une performance thermique. Tout pastiche et imitation de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

- a) Les matériaux utilisés pour les façades sont de type enduit teinté, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique ; L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit.
- b) Le nombre de couleurs apparentes du bâtiment (hors enseigne) est limité à trois afin de préserver une harmonie visuelle. Les couleurs de revêtements extérieurs trop claires sont proscrites sauf pour les petites surfaces, les détails architectoniques. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque, dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.

- c) Les façades latérales et postérieures des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales, de même que pour les constructions annexes ; si les façades sont traitées en bardage, celui-ci doit descendre jusqu'au sol.
- d) les façades tout verre sont autorisées, sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.
- e) Les toitures terrasses sont autorisées ;
- f) Les équipements de production d'énergies renouvelables, tels que des capteurs solaires et/ou des pompes à chaleur, devront être considérés comme des éléments de composition architecturale participant pleinement à la qualité visuelle de la construction. Ils devront donc être implantés en cohérence avec l'aspect extérieur de la construction (ouvertures des façades...) et de manière la moins visible possible du domaine public.

## 2. Architecture Contemporaine et Bioclimatique

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions de création architecturale contemporaine qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et qualitative. Les architectures relevant du style contemporain pourront ainsi déroger aux dispositions ci-dessus exprimées à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Cela peut s'appliquer dans le cadre de constructions nouvelles, d'extensions ou de réhabilitations.

## 3. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. **La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,20 mètres en façade sur rue et en limites séparatives.** Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise en fonction de la nature de l'activité économique pour des enjeux de sécurité.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle ondulée, vieux matériaux de récupération...) en plaques préfabriquées ou imitant d'autres matériaux seront proscrites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit. **Les murs-bahuts et les clôtures pleines en béton sont interdits**, quelle que soit leur hauteur. Il sera préféré l'emploi d'un grillage de couleur foncée. Les clôtures au contact de zones agricoles ou naturelles seront obligatoirement doublées d'une haie constituée de végétaux d'essences locales (se référer à l'annexe 1).

## ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

### 1. Règle générale

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

**Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone.** Une mutualisation peut s'opérer en fonction du fonctionnement des activités dans la zone.

| Réglementation du nombre de places minimum de stationnement pour les constructions nouvelles |                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Construction à usage industriel et/ou artisanal                                              | 1 place est exigée pour deux emplois, indépendamment des besoins propres au fonctionnement de l'activité.                       |
| Construction à usage d'activités tertiaires de bureaux                                       | 1 place de stationnement est exigée <b>par 20 m² de surface de plancher.</b>                                                    |
| Construction à usage d'activités tertiaires de type commercial                               | 2 places de stationnement sont exigées <b>par 100 m² de surface de vente.</b>                                                   |
| Construction à usage d'hébergement hôtelier et/ou de restauration                            | 1 place de stationnement est exigée par chambre. 1 place de stationnement est exigée <b>par 10 m² de salle de restauration.</b> |

Le nombre de places nécessaires pour chaque nouvelle construction, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet.

En cas de destination ou de démolition-reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le nombre de place de stationnements sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour un bâtiment neuf. En cas d'une extension non-couplée à un changement de destination, le nombre de place de stationnement sera calculé sur la nouvelle surface de plancher créée.

## 2. Dispositions complémentaires

- a) Les emplacements réservés au stationnement des personnes à mobilité réduite sont à intégrer dans le calcul opéré en application du paragraphe n° 1 de l'article UX 12 pour chaque type de construction.
- b) Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes à mobilité réduite, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

### ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute-tige pour 4 emplacements.** Leur aménagement donne priorité à des matériaux non-imperméables visant à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet doit valoriser au mieux le site d'aménagement, ainsi que les cheminements destinés au piéton lorsqu'ils existent.

**Les dépôts et stockages des activités autorisées dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation opaque composé d'essences locales,** en référence à l'annexe n° 1 du présent règlement.

Les arbres et arbustes sont choisis parmi des essences locales, adaptées aux caractéristiques de leur site d'implantation (pédologie, relief, exposition solaire...) et au climat (annexe du présent règlement). Les espèces végétales considérées comme invasives doivent être proscrites.

### ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non-réglémenté.

### ARTICLE UX 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1° Pour toutes les constructions, il est recommandé de privilégier un choix de matériaux intégrant des critères environnementaux : faible énergie grise, bois provenant de forêts durablement gérées, matériaux ayant un étiquetage environnemental suivant les normes en vigueur. Le bois et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont recommandés.

2°- Les constructions neuves, devront être conformes en tout point à la réglementation thermique en vigueur.

### ARTICLE UX 16 – COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. La réalisation de fourreaux nécessaires aux réseaux de télécommunications se fera en souterrain, pour des raisons paysagères et techniques.

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

## CHAPITRE 5

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

#### CARACTERE DE LA ZONE 1AU

*Il s'agit de terrains partiellement équipés qui peuvent être urbanisés à l'occasion d'opérations d'aménagement compatibles avec le P.A.D.D. et les orientations d'aménagement et de programmation. Sur le territoire, cette zone est principalement vouée à l'accueil résidentiel.*

*L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements collectifs et réseaux suffisants et dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.*

*Cette zone peut être ponctuellement soumise à des prescriptions archéologiques (cf. plan en annexe du présent règlement).*

*Enfin, cette zone est partiellement affectée par les faisceaux de nuisances sonores générées par la RD 939. Or pour rappel, dans les secteurs concernés par le bruit d'une infrastructure routière, des normes d'isolation acoustique seront appliquées aux bâtiments nouveaux tels que les habitations, hôtels, établissements d'enseignement, établissements de soin et de santé (se référer à l'annexe 5.3 du présent dossier de PLU).*

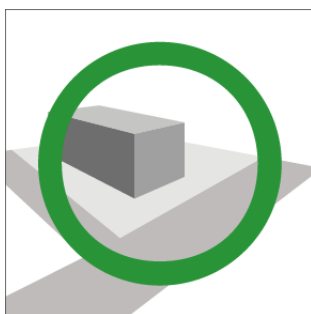
#### ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES



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

- a) Les **constructions de maisons d'habitation isolées** ou les constructions qui ne sont pas réalisées ou ne découlent pas d'une opération d'ensemble
- b) Les constructions nouvelles et les ouvrages ou travaux à destination **d'activités industrielles ou d'entrepôts**
- c) Les constructions nouvelles et les ouvrages ou travaux à destination **d'exploitation agricole et forestière**
- d) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de 3 mois.
- e) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- f) Les remblais ainsi que les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectifs.
- g) Les travaux d'affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et dont la hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à l'exception des travaux d'affouillement temporaires nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme ou aux fouilles archéologiques ainsi qu'à l'aménagement de réserves (incendie ou pluviales).
- h) Les constructions nouvelles, les annexes et extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- i) Les carrières

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

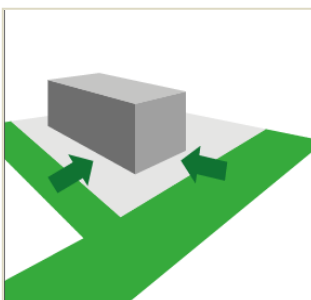


Les occupations et utilisations du sol suivantes peuvent être autorisées sous réserve que les opérations et constructions qui y sont liés s'inscrivent dans un aménagement cohérent de la zone :

- a) Les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif, opérations groupées...), à condition :
  - qu'elles respectent les principes définis par les orientations d'aménagement et de programmation
  - qu'elles respectent une densité minimale telle qu'indiquée aux orientations d'aménagement et de programmation
- a) Les Installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine, et qu'elles répondent aux besoins des habitants et des usagers.
- b) les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

## ARTICLE 1AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

### 1. Accès



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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. **Aucun accès**

**individuel depuis la RD 939 ne sera tolérée.**

Les caractéristiques des nouveaux accès à la parcelle (ou lot) doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (Leur largeur doit être supérieure ou égale à **4.00 mètres**).

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

### 2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

**Les nouvelles voies s ouvertes à la circulation devront avoir une largeur de chaussée (bande de roulement) minimum de :**

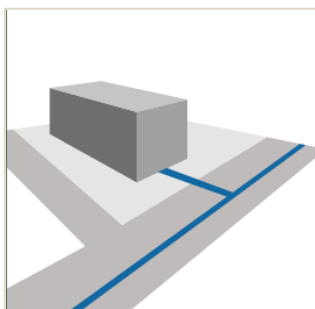
- 5 mètres pour les voies en double sens,
- 3 mètres pour les voies en sens unique

Les emprises de voies structurantes seront de 8 mètres minimum.

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

Les impasses devront répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...).

## ARTICLE 1AU 4 - RÉSEAUX DIVERS



### 1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### 2. Assainissement

#### c) Eaux usées

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

Dans les parties urbanisées desservies collectivement, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. L'évacuation des eaux usées et des effluents non-domestiques dans le réseau d'assainissement collectif est impérativement subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

En l'absence de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement non collectif est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

#### d) Eaux pluviales

Tous les projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (constructions, voies, cheminements piétons, parkings...) doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales. Toutes les eaux pluviales issues de ces aménagements devront être gérées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur (puits, noue d'infiltration...), dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau issus de l'unité foncière et du bassin versant amont naturel sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et proportionnés à l'opération.

Sous réserve d'une bonne perméabilité des sols, les ouvrages d'infiltration doivent être privilégiés à l'appui de justifications techniques. En cas d'impossibilité technique ou d'interdiction réglementaire, la mise en place d'un ouvrage de rétention dimensionné sur la base d'un rejet de 3l/s/ha maximum peut être autorisée sous réserve d'existence d'un réseau pluvial (réseau enterré, fossé...) et de l'autorisation du gestionnaire. Pour les opérations d'une surface inférieure à 1ha, le débit de fuite autorisé sera de 3l/s.

A titre dérogatoire, sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire, si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Dans tous les cas précités, les ouvrages pluviaux (rétention, infiltration et/ou traitement) doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant. Tous ces aménagements devront être accompagnés de mesures d'insertion paysagère.

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

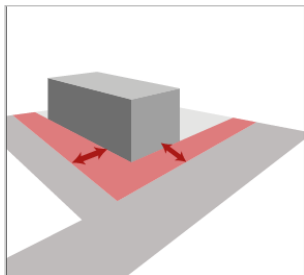
### 3. Réseaux divers

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

## ARTICLE 1AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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



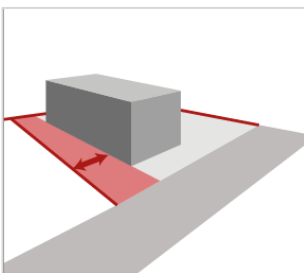
1. Les constructions au nu du mur de la façade principale, ou des extensions de constructions (et annexes accolées) devront être implantées soit à l'alignement soit en retrait de **5 mètres minimum** des limites des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

2. Les dispositions particulières :

Les règles d'implantation peuvent différer :

- a) Pour une construction nouvelle et ses clôtures lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, de sécurité (notamment à l'angle de deux voies) et de performance thermique.
- b) Pour les bassins des piscines qui devront toujours être implantées en retrait minimum d'un mètre.
- c) Les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif dans le cas de contraintes techniques justifiées

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



1. Les constructions nouvelles pourront s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

2. Les dispositions particulières :

Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être différentes pour :

- a) Les saillies, les contreforts, les débords de toits et les brises soleils ou encore l'isolation extérieure de bâtiments existants implantés en retrait des limites séparatives.
- b) Les dépendances et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage, qui pourront s'implanter librement
- c) Les bassins des piscines qui devront toujours être implantées en retrait minimum d'un mètre des limites séparatives.
- d) Les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif dans le cas de contraintes techniques justifiées
- e) Aucune construction ou annexe ne peut être édifiée à moins de **5 mètres** des limites des espaces boisés classés.

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

Non réglementé

## ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

## ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Normes de hauteur

- a) La hauteur des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ou au bas de l'acrotère ne peut excéder **6.00 mètres (R+1)**
- b) La hauteur des dépendances (isolées des constructions principales) ne peut excéder **3,50 mètres**

2. Il existe des dispositions particulières :

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de leur insertion dans le site
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.)

#### ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

##### 1. Constructions neuves et modifications des constructions récentes à vocation d'habitat

- a) L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain. Les constructions perchées sur des buttes de remblais (taupinières) inadaptées aux caractéristiques du relief du terrain sont interdites.
- b) Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Tout pastiche est interdit. Elles devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle charentaise et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, couleur de la façade et des couvertures, ordonnancement des ouvertures,...), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale des lieux.
- c) Les couvertures en tuiles seront en tuiles de type romane ou canal.
- d) Lorsque la couverture est à deux versants, la pente sera comprise entre 27% et 33%.
- e) Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- f) Pour les menuiseries couleurs vives et brillantes sont prohibées.
- g) Les façades enduites (avec une finition talochée ou finement grattée), ou de pierre de pays, adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels.
- i) Pour la construction principale comme pour les annexes et les dépendances, l'emploi de matériaux précaires ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit.

##### 2. Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes : La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 mètre en façade sur rue et à 2,00 mètres en limites séparatives. Les murs doivent respecter la pente du terrain pour éviter les effets de redents.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération...) en plaques préfabriquées ou imitant d'autres matériaux seront prosrites.

La clôture est constituée :

- soit de murs à l'ancienne en moellons,
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite des deux cotés, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que l'habitation.
- Soit d'une murette basse de 0,8m à 1mètre de haut surmontée de panneaux, d'une grille ou d'un grillage de couleur neutre.
- Soit d'une haie d'essences locales doublée ou non d'un grillage

En limite séparative, si la clôture est au contact de terrains non bâtis de la zone agricole ou de la zone naturelle, le mur plein est interdit.

### 3. Éléments divers

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

Les citernes à eau, gaz ou à mazout sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux notamment de manière à réduire leur impact paysager depuis le domaine public.

Les coffrets techniques (compteurs électriques, eau...) susceptibles d'être posés en façade seront intégrés au mur ou dissimulés derrière un volet en bois peint de couleur de la maçonnerie ou des volets.

Les équipements de production d'énergies renouvelables, tels que des capteurs solaires et/ou des pompes à chaleur, devront être considérés comme des éléments de composition architecturale participant pleinement à la qualité visuelle de la construction. Ils devront donc être implantés en cohérence avec l'aspect extérieur de la construction (ouvertures des façades...) et de manière la moins visible possible depuis le domaine public.

### 4. Les constructions à usage commercial, artisanal ou de bureaux

Les règles précédemment édictées s'appliquent aux installations commerciales et (ou) artisanales ainsi qu'aux bureaux.

Le local commercial, artisanal ou de bureau doit faire partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite.

Lorsque le commerce occupe plusieurs immeubles contigus, la façade commerciale doit être décomposée en autant de partie qu'il existe de travées d'immeubles.

### 5. Architecture Contemporaine et Bioclimatique

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions de création architecturale contemporaine qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et qualitative. Les architectures relevant du style contemporain pourront ainsi déroger aux dispositions ci-dessus exprimées à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Cela peut s'appliquer dans le cadre de constructions nouvelles, d'extensions ou de réhabilitations.

## ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Il doit être aménagé au minimum :

| Réglementation du nombre de places minimum de stationnement pour les constructions nouvelles |                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Logements de type T4, T5 et plus                                                             | <b>2 places par logement + 1 place banalisée pour 3 logements créés</b>                                                         |
| Logements de type T3,T2 et moins                                                             | <b>1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements</b>                                                                |
| Construction à usage d'activités tertiaires de bureaux                                       | <b>1 place de stationnement est exigée par 20 m² de surface de plancher.</b>                                                    |
| Construction à usage d'activités tertiaires de type commercial                               | <b>2 places de stationnement sont exigées par 100 m² de surface de vente.</b>                                                   |
| Construction à usage d'hébergement hôtelier et/ou de restauration                            | <b>1 place de stationnement est exigée par chambre. 1 place de stationnement est exigée par 10 m² de salle de restauration.</b> |

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

**Pour toutes constructions autres que celles vouées au logement, le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins des activités autorisées dans la zone. .**

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

En cas de constructions à destination d'habitat collectif et de bureaux, il conviendra de prévoir pour le stationnement des vélos, un local ou un emplacement clos et couvert sécurisé et accessible.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même ou sur tout autre terrain situé à moins de 300 mètres de la construction principale.

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

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

Concernant les espaces à planter et les espaces libres identifiés au plan de zonage, il convient de se référer et de respecter l'esprit des orientations d'aménagement et de programmation.

Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces plantations se réaliseront de manière à valoriser au mieux le site d'aménagement, à réduire l'impact routier et à contribuer au développement de la nature dans la ville (espaces verts). Il ne s'agira pas d'arbres isolés.

Toute opération d'aménagement groupé devra présenter **un minimum de 10% d'espaces verts** sur son terrain d'assiette, support du projet.

Ces espaces verts visés à l'alinéa ci-dessus pourront être aménagés sous forme :

- De surlargeurs de voies latérales (sur un seul ou les deux côtés de la voie),
- De placettes, de cheminements doux ou de parcs et jardins publics,
- Les espaces voués à la gestion des eaux pluviales (bassins ; noues...)

L'organisation des espaces verts devra prendre en compte la topographie, l'écoulement des eaux et le contexte paysager environnant. Les bassins d'orage devront être végétalisés. Tous les dispositifs de stockage et de traitement des eaux pluviales retenus devront s'insérer harmonieusement à leur environnement. Les bassins de rétention aménagés à des fins de bonne gestion des eaux pluviales devront être végétalisés, notamment à l'aide de végétaux phytoremédians.

Les arbres et arbustes seront choisis parmi des essences locales. Les plantations banales mono spécifiques sont interdites.

Les dépôts (comme les points de collecte des ordures ménagères) et stockages des habitations et activités autorisées doivent être masqués par une clôture ou un écran de végétation composé de plusieurs essences locales (se référer à la liste en annexe du règlement).

Les terrains d'assiette de chaque opération individuelle devront également être aménagés en espaces libres non imperméabilisés (espaces verts) à raison de 20 % minimum de l'unité foncière;

#### ARTICLE 1AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1° Pour toutes les constructions, il est recommandé de privilégier un choix de matériaux intégrant des critères environnementaux : faible énergie grise, bois provenant de forêts durablement gérées, matériaux ayant un étiquetage environnemental suivant les normes en vigueur. Le bois et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont recommandés.

2°- Les constructions neuves, devront être conformes en tout point à la réglementation thermique en vigueur.

#### ARTICLE 1AU 16 – COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

## CHAPITRE 6

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

*La zone 1AUXa correspond à une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Cette zone est principalement vouée à l'implantation d'activités économiques peu ou non-compatibles avec les zones d'habitat résidentiel. Elle concerne des terrains au niveau de la zone de la Penotte.*

*Elle est concernée par le risque de feu de Forêt.*

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

Dans la zone 1AUX, sont interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article 1AUX 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, ainsi que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles et les ouvrages ou travaux à **destination d'exploitation agricole et forestière** ;
- b) Les constructions nouvelles **destinées à l'habitat**, à l'exception des constructions d'habitation visées à l'article 1AUX 2 ;
- c) **Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de **3 mois** ;
- d) **Les habitations légères de loisirs**, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs ;
- e) **Les dépôts de déchets de toute nature**, y compris ferrailles et véhicules hors d'usage, non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers de collecte de déchets mis à disposition du public sur emprise publique ou privée pour le tri sélectif ;
- f) **Les carrières**

#### ARTICLE 1AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Dans la zone 1AUX, sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) **La construction, la création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à l'exception des établissements dits « SEVESO » relevant de la réglementation établie en application de la directive européenne du 4 juillet 2012, et sous réserve qu'elles soient liées aux activités existantes ou autorisées dans la zone ;**
- b) **Les constructions à usage d'habitation nécessaire au logement des personnes dont la présence est indispensable** pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle sous réserve qu'elles s'implantent en continuité du bâtiment d'activité ou dans le volume du bâtiment d'activité.
- c) **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** de toute nature, liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), sous réserve de leur insertion dans le site.
- d) **Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé**, répondant à des impératifs réglementaires (ex : fouilles archéologiques) ou techniques (ex : réserve d'eau), sous réserve qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

#### ARTICLE 1AUX 3 - ACCÈS ET VOIRIE

##### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Toute opération devra prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

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

Les caractéristiques des nouveaux accès devront répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...). **Ces nouveaux accès ne pourront être inférieurs à 5 mètres.**

## 2. Voirie

Les terrains doivent être **desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions** qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...). L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies nouvelles seront soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation si existantes. **Ces voies nouvelles ne pourront être inférieures à 5 mètres de largeur.**

Les impasses devront être limitées en nombre et devront répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...).

## ARTICLE 1AUX 4 - RÉSEAUX DIVERS

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, devra être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Pour tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

### 2. Assainissement

#### a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif devra être mis en place selon la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire, conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été primitivement prévues à cet effet.

Les rejets d'effluents autres que domestiques dans le réseau public devront faire l'objet d'une convention entre le propriétaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ces effluents. Si leur nature l'exige des prétraitements pourront être exigés.

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales. Tout projet de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc...) doit prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau de l'unité foncière sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Sous réserve d'une bonne perméabilité des sols, les ouvrages d'infiltration doivent être privilégiés à l'appui de justifications techniques. En cas d'impossibilité technique ou d'interdiction réglementaire, la mise en place d'un ouvrage de rétention dimensionné sur la base d'un rejet de 3l/s/ha maximum peut être autorisée sous réserve d'existence d'un réseau pluvial (réseau enterré, fossé...). Pour les opérations d'une surface inférieure à 1ha, le débit de fuite autorisé sera de 3l/s.

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

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

### 3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électricité, téléphonie, radiodiffusion, audiovisuel...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, en cas d'impossibilités techniques, de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public ainsi que les espaces communs.

#### ARTICLE 1AUX 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non-réglémenté.

#### ARTICLE 1AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER

1. Sauf cas particulier reporté au plan de zonage, les constructions principales au nu du mur de façade, ou des extensions de constructions (et annexes accolées) devront être implantées **en retrait minimum de 5 mètres** à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

2. Des normes d'implantations **différentes pourront être tolérées ou imposées dans les cas suivants :**

- a) **L'implantation des bâtiments à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées pourra être tolérée dès lors que celle-ci répond à une logique de cohérence vis-à-vis de l'environnement urbain et paysager et/ou à un parti-pris architectural de qualité, sous réserve que cette implantation ne nuise pas à la sécurité ;**
- b) Pour les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, liés à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...).

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

1. **Les constructions nouvelles pourront s'implanter librement en limite(s) séparative(s) ou en retrait** au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à **5 mètres voire à 8 mètres pour la défense incendie**.

2. Toutefois, il existe des dispositions particulières :

- a) Pour les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, liés à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...).
- b) Pour les installations classées pour la protection de l'environnement dont un retrait spécifique pourra être imposé

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

Non-réglémenté

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

Non-réglémenté

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

##### 1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain à son état précédant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au faitage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

- 3. **La hauteur des constructions à usage d'activités économiques**, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère, **ne pourra excéder 15 mètres ;**

3. Des dispositions particulières seront tolérées :

- a) Pour les superstructures indispensables au bon fonctionnement des activités en place, notamment industrielles (cheminées...) ;
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...) sous réserve de leur insertion dans le site

## ARTICLE 1AUX 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

### 1. Constructions à usage d'activités économiques

Les constructions et installations autorisées dans la zone ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Il convient de rechercher des volumes simples et des formes épurées, ainsi qu'une implantation cohérente recherchant une performance thermique. Tout pastiche et imitation de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

- a) Les matériaux utilisés pour les façades sont de type enduit teinté, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique ; L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit.
- b) Le nombre de couleurs apparentes du bâtiment (hors enseigne) est limité à trois afin de préserver une harmonie visuelle. Les couleurs de revêtements extérieurs trop claires sont proscrites sauf pour les petites surfaces, les détails architectoniques. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque, dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.
- c) Les façades latérales et postérieures des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales, de même que pour les constructions annexes ; si les façades sont traitées en bardage, celui-ci doit descendre jusqu'au sol.
- d) les façades tout verre sont autorisées, sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.
- e) Les toitures terrasses sont autorisées ;
- f) Les appareils et équipements servant au chauffage ou à la climatisation de locaux doivent être considérés comme des éléments de composition architecturale influant sur la qualité de la construction, nécessitant la recherche de la meilleure intégration possible.
- g) Les équipements de production d'énergies renouvelables, tels que des capteurs solaires et/ou des pompes à chaleur, devront être considérés comme des éléments de composition architecturale participant pleinement à la qualité visuelle de la construction. Ils devront donc être implantés en cohérence avec l'aspect extérieur de la construction (ouvertures des façades...).

### 2. Architecture Contemporaine et Bioclimatique

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions de création architecturale contemporaine qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et qualitative. Les architectures relevant du style contemporain pourront ainsi déroger aux dispositions ci-dessus exprimées à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Cela peut s'appliquer dans le cadre de constructions nouvelles, d'extensions ou de réhabilitations.

Les programmes d'architecture bioclimatique recourant aux énergies renouvelables notamment pourront également déroger aux dispositions du paragraphe 1 du présent article. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration paysagère.

### 3. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. **La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,20 mètres en façade sur rue et en limites séparatives.** Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise en fonction de la nature de l'activité économique pour des enjeux de sécurité.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle ondulée, vieux matériaux de récupération...) en plaques préfabriquées ou imitant d'autres matériaux seront proscrites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit. **Les murs-bahuts et les clôtures pleines en béton sont interdits**, quelle que soit leur hauteur. Il sera préféré l'emploi d'un grillage de couleur foncée. Les clôtures au contact de zones agricoles ou naturelles seront obligatoirement doublées d'une haie constituée de végétaux d'essences locales (se référer à l'annexe 1).

## ARTICLE 1AUX 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

### 1. Règle générale

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

**Les places réservées au stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone.** Une mutualisation pourra s'opérer en fonction du fonctionnement des activités dans la zone.

| Nombre minimum de places de stationnement pour les constructions nouvelles |                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Construction à usage industriel et/ou artisanal                            | 1 place est exigée pour deux emplois, indépendamment des besoins propres au fonctionnement de l'activité.                                       |
| Construction à usage d'activités tertiaires de bureaux                     | 1 place de stationnement est exigée <b>par 20 mètres<sup>2</sup> de surface de plancher.</b>                                                    |
| Construction à usage d'activités tertiaires de type commercial             | 2 places de stationnement sont exigées <b>par 100 mètres<sup>2</sup> de surface de vente.</b>                                                   |
| Construction à usage d'hébergement hôtelier et/ou de restauration          | 1 place de stationnement est exigée par chambre. 1 place de stationnement est exigée <b>par 10 mètres<sup>2</sup> de salle de restauration.</b> |

Le nombre de places nécessaires pour chaque nouvelle construction, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet.

En cas de destination ou de démolition-reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le nombre de place de stationnements sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour un bâtiment neuf. En cas d'une extension non-couplée à un changement de destination, le nombre de place de stationnement sera calculé sur la nouvelle surface de plancher créée.

### 2. Dispositions complémentaires

- Les emplacements réservés au stationnement des personnes à mobilité réduite sont à intégrer dans le calcul opéré en application du paragraphe n° 1 de l'article 1AUX 12 pour chaque type de construction.
- Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes à mobilité réduite, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

## ARTICLE 1AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**Le parti d'aménagement devra respecter l'esprit des orientations d'aménagement et de programmation notamment sur les plantations à réaliser ou à préserver.**

**Les aires de stationnement de plus 100 mètres<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute-tige pour 4 emplacements.** Leur aménagement donnera priorité à des matériaux non-imperméables visant à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet devra valoriser au mieux le site d'aménagement, ainsi que les cheminements destinés au piéton lorsqu'ils **existent**.

**Les dépôts et stockages des activités autorisées dans la zone devront être masqués par un écran de végétation opaque** composé d'essences locales, en référence à l'annexe n° 1 du présent règlement.

Les arbres et arbustes seront choisis parmi des essences locales, adaptées aux caractéristiques de leur site d'implantation (pédologie, relief, exposition solaire...) et au climat, en référence à la liste figurant en annexe n° 1 du présent règlement. **Les espèces végétales considérées comme invasives devront être prosrites.**

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

Non-réglémenté.

#### ARTICLE 1AUX 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1°Pour toutes les constructions, il est recommandé de privilégier un choix de matériaux intégrant des critères environnementaux : faible énergie grise, bois provenant de forêts durablement gérées, matériaux ayant un étiquetage environnemental suivant les normes en vigueur. Le bois et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont recommandés.

2°- Les constructions neuves, devront être conformes en tout point à la réglementation thermique en vigueur.

#### ARTICLE 1AUX 16 – COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. La réalisation de fourreaux nécessaires aux réseaux de télécommunications se fera en souterrain, pour des raisons paysagères et techniques.

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

## CHAPITRE 7

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

#### CARACTERE DE LA ZONE A

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

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

*Elle contient un secteur Ap. pour tenir compte des sensibilités paysagères et des cônes de vue identitaires sur le bourg et son clocher.*

*Cette zone peut être ponctuellement soumise à des prescriptions archéologiques (cf. plan en annexe du présent règlement).*

*Elle contient des éléments d'intérêt patrimonial recensés dans le cadre d'application de l'article L123-1-5, III, 2° du code de l'urbanisme (cf pièce n°4.3 du dossier de PLU).*

*Elle est traversée par une canalisation de gaz à l'extrémité Sud-Est du territoire.*

*Enfin, elle est également concernée par le risque de feu de Forêt.*

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

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

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

- a) Les constructions nouvelles à usage d'activité qui ne sont pas liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- b) Les constructions nouvelles à usage d'habitation qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- c) Les constructions nouvelles à usage d'activité industrielle, artisanale et commerciale et les bureaux
- d) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- e) Le stationnement isolé des caravanes et autres résidences mobiles de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de 3 mois
- f) Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- g) Les travaux d'affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et dont la hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à l'exception des travaux d'affouillement temporaires nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme ou aux fouilles archéologiques et à l'aménagement de bassins incendie ou réserves de substitution liées et nécessaires à l'activité agricole.
- h) Les parcs photovoltaïques au sol

**2 .Dans le secteur Ap sont interdites** toutes occupations et utilisation du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.

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

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

###### **a) Les constructions à usage d'habitation, à condition :**

- qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole exercée sur le site
- qu'elles soient implantées à moins de 50 mètres des bâtiments agricoles existants sauf si une filière d'élevage justifie un recul supérieur.

- que le choix de leur implantation, volume et matériaux facilite leur insertion paysagère
  - que la présence permanente de l'exploitant sur le site d'exploitation soit justifiée
- b) Toute création, extension ou transformation d'installation classée pour la protection de l'environnement, ou soumise au règlement sanitaire départemental à condition qu'elle soit liée et nécessaire à l'activité agricole.
- c) Toutes les installations de diversification de l'activité agricole comme la vente directe de produits de la ferme ou le tourisme à la ferme (activités et hébergement)... sous réserve qu'elles soient dans le prolongement de l'activité principale agricole, et qu'elle se réalise soit par l'aménagement de camping à la ferme soit par la transformation ou l'aménagement de bâtiments existants.
- d) Les locaux de transformation (via la construction ou le changement de destination) sous réserve d'être liés à l'activité agricole c'est-à-dire liés aux produits issus de l'exploitation et d'être implantés au plus près (moins de 50 mètres) des bâtiments agricoles existants sauf en cas de retrait exigé au regard de la réglementation sur les Installations Classées pour l'Environnement.
- e) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas mettre en cause la vocation de la zone.
- f) Les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier... sous réserve de leur insertion paysagère.
- g) Les dépôts et stockages sous réserve qu'ils soient liés et nécessaires à l'activité agricole
- h) **Les extensions de constructions à usage d'habitation et leurs annexes** dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, dans les conditions suivantes :
- L'emprise au sol totale de **l'extension du bâtiment d'habitation**, créée en une ou plusieurs fois, ne doit pas excéder **50% d'emprise supplémentaire** au regard de l'emprise au sol de la construction principale constatée à la date d'approbation du PLU.
  - Dans les autres cas, **les annexes isolées**, désignant des constructions détachées de la construction principale, n'excéderont pas **50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale**, créée en une ou plusieurs fois, et devront être **implantées à moins de 20 mètres des limites** d'emprise de la construction principale existante.
  - Les piscines, qui sont à distinguer des autres annexes, sont tolérées dès lors que la taille du bassin n'excède pas 50 m<sup>2</sup>;
- i) Les changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U dans le cadre de l'application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme et sous réserve que ces changements ne compromettent pas la qualité paysagère du site ou l'activité agricole et respectent les distances réglementaires par rapport aux bâtiments agricoles environnants et leurs annexes.

## 2. Dans le secteur Ap, sont uniquement autorisés :

- a) Les dépôts et stockages sous réserve qu'ils soient liés et nécessaires à une activité agricole, et de leur insertion dans le site.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la voirie, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de ne pas mettre en cause la vocation de la zone et que leur localisation réponde à des considérations techniques impératives.
- c) Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 mètres de dénivelé, répondant à des impératifs réglementaires ou techniques liés aux occupations du sol autorisées, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au site.

## ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

### 1. Accès

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

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte dont la largeur ne doit

pas être inférieure à 4 mètres : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Tout nouvel accès depuis la RD 939 est interdit.

## **2. Voirie**

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

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

Les impasses doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...).

## **ARTICLE A 4 - RÉSEAUX DIVERS**

### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

### **2. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

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

Dans les parties urbanisées desservies collectivement, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. L'évacuation des eaux usées et des effluents non-domestiques dans le réseau d'assainissement collectif est impérativement subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

En l'absence de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement non collectif est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

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

Tous les projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (constructions, voies, cheminements piétons, parkings...) doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales. Toutes les eaux pluviales issues de ces aménagements devront être gérées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif de type puisard, noue d'infiltration...

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau issus de l'unité foncière et du bassin versant amont naturel sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et proportionnés à l'opération permettant l'évacuation, soit après prétraitement et après stockage préalable dont le débit de fuite sera assuré soit par liaison au réseau collectif s'il existe (dans ce cas, le débit maximal accepté en limite de la parcelle ou de l'opération sera de 3 litres/seconde/hectare) ; soit par infiltration de préférence par mode alternatif.

A titre dérogatoire avec l'autorisation du gestionnaire du réseau, si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

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

### **3. réseaux divers**

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

#### ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

##### 1. Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Sauf dispositions particulières reportées sur le document graphique, les constructions au nu du mur de façade, les extensions de constructions et annexes devront **être implantées** :

- **En retrait minimum de 75 mètres de l'axe de la RD 939**
- **En retrait minimum de 10 mètres de l'axe des voies départementales**
- **à l'alignement ou en retrait minimum de 5 mètres**, mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

##### 2. Pour les constructions à usage agricole

Les nouvelles constructions devront **être implantées en retrait de 10 mètres minimum de l'axe des voies départementales et de 5 mètres minimum**, mesurée à partir de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

##### 3. Toutefois, il existe des dispositions particulières :

- a) Une construction nouvelle, une extension et/ou une clôture lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, de sécurité ou de performance thermique.
- b) Pour les bassins des piscines dont l'implantation devra toujours respectée un retrait minimum de un mètre des voies et limites d'emprises publiques.
- c) Pour l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension en continu de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ;
- d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

##### 1. Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Les constructions et leurs extensions peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

##### 2. Pour les constructions à usage agricole :

Les constructions doivent s'implanter en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

##### 3. Des normes particulières peuvent être tolérées ou imposées pour les cas suivants :

- a) L'extension dans la continuité de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas l'article A7.1 et 2
- b) Les bassins des piscines qui devront toujours être implantées en retrait minimum d'un mètre des limites séparatives.
- c) Les dépendances et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage dont l'implantation est libre
- d) Les murets et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert dont l'implantation est libre,
- e) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment le transport et la distribution d'énergie électriques, les réseaux

d'eaux usées et pluviales, la téléphonie et les télécommunications, gaz, ...), sous réserve de contraintes techniques justifiées et de leur insertion dans le site.

4 .Aucune construction ou annexe ne pourra être édifiée à moins de **5 mètres** des limites des espaces boisés classés.

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

Les annexes isolées doivent s'implanter à moins de 20 mètres de la construction principale.

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

L'emprise au sol des constructions d'habitation (et de leurs annexes) ne peut excéder **50% de la superficie du terrain**.

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

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...).

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

##### **1 . Dans la zone A**

- a) La hauteur des constructions à usage d'activité agricole et forestière ne peut excéder **12 mètres** au faîtage.
- b) La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **6.00 mètres**, mesurée à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère.
- c) La hauteur des dépendances et annexes isolées des constructions principales d'habitation ne peut excéder **3,50 mètres** à l'égout du toit.

##### **2. Toutefois, il existe des dispositions particulières :**

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

#### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

##### **1. Rénovation et aménagement des constructions existantes anciennes à vocation d'habitat**

- a) Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (Ordonnancement, pentes de toitures...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitations est interdit. Les matériaux d'origine, correspondant à l'architecture locale, devront être restitués à l'identique (menuiseries bois, couvertures en tuiles demi-rondes...).
- b) La rénovation des toitures doit être réalisée dans le respect de la couverture d'origine. L'apport de tuiles neuves doit être réalisé dans le respect de la forme et des teintes des tuiles d'origine. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé. Les ouvertures en toiture s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit, à l'exception des toitures de façades comportant des chiens-assis où la création de lucarnes en façade conservant le même esprit sera tolérée.
- c) Les ouvertures nouvelles façade sur rue, visibles depuis le domaine public, devront être plus hautes que larges sauf les portes de garage. Elles devront respecter les proportions, le rythme

et l'alignement des ouvertures existantes.

- d) Les volets sont pleins et de préférence en bois peints. Pour les menuiseries, les couleurs neutres sont à privilégier et les couleurs vives et incongrues sont prohibées.
- e) Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- f) La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux traditionnels d'origine :
  - les façades en pierre de taille sont laissées apparentes
  - les constructions en moellon enduit doivent conserver leur aspect (enduit traditionnel à la chaux de teinte soutenue),
  - les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau,
  - les enduits sont de teinte neutre et se rapprochant de la teinte d'origine,
  - l'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé (corniches, encadrement...),
- g) Pour la construction principale comme pour les annexes et les dépendances, l'emploi de matériaux précaires ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit.

## **2. Constructions neuves et modifications des constructions modernes à vocation d'habitat**

- a) L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain. Les constructions perchées sur des buttes de remblais (taupinières) inadaptées aux caractéristiques du relief du terrain sont interdites.
- b) Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Elles devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle charentaise et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale des lieux.
- c) Les toitures des nouvelles constructions seront en tuiles de type romane ou canal de teintes traditionnelles locales. La couverture sera de préférence à deux versants avec une pente identique comprise entre 27% et 33%. Les toitures qui ne s'apparentent pas au style traditionnel du secteur, par la pente et la teinte, sont interdites
- d) Les ouvertures visibles depuis le domaine public, sauf les portes de garage et baies vitrées, devront être plus hautes que larges.
- e) Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- f) Les volets sont pleins et de préférence en bois peints. Pour les menuiseries, les couleurs neutres sont à privilégier et les couleurs vives et incongrues prohibées.
- g) Pour la construction principale comme pour les annexes et les dépendances, l'emploi de matériaux précaires ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit.

## **3. Les clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 mètre en façade sur rue et à 2,00 mètres en limites séparatives. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle ondulée, vieux matériaux de récupération...) en plaques préfabriquées ou imitant d'autres matériaux seront proscrites.

La clôture façade sur rue est constituée :

- soit de murs à l'ancienne en moellons,
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que l'habitation.
- Soit d'une murette basse de 0,8m à 1mètre de haut surmontée d'une grille ou d'un grillage de couleur neutre.
- Soit d'une haie d'essences locales doublée ou non d'un grillage

En limite séparative, au contact de terrains non bâtis, elle est constituée d'une haie d'essences locales doublée ou non d'un grillage de couleur sombre.

#### 4. Eléments divers

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

**Les abris de jardins et toits à bêtes** sont tolérés sous réserve d'une bonne insertion paysagère (couleur, végétaux...). Ils sont d'aspect similaire à la construction principale ou d'aspect bois et de couleur neutre ou naturelle. L'usage de matériaux précaires est interdit.

Les citernes à eau, gaz ou à mazout sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux notamment de manière à réduire leur impact paysager depuis le domaine public.

Les coffrets techniques (compteurs électriques, eau...) susceptibles d'être posés en façade seront intégrés au mur ou dissimulés derrière un volet en bois peint de couleur de la maçonnerie ou des volets.

Les climatiseurs ou pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Les équipements, basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal, tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, devront ainsi être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière et devront être implantés en cohérence avec la trame des ouvertures des façades en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

Pour les constructions antérieures à 1945, ces dispositifs doivent être non visibles du domaine public. Les isolations thermiques par l'extérieur ne sont pas autorisées sur les constructions antérieures à 1945 afin de préserver leurs qualités et caractéristiques architecturales.

Les isolations thermiques par l'extérieur ne sont pas autorisées sur les constructions antérieures à 1945 afin de préserver leurs qualités et caractéristiques architecturales.

#### 5. Les bâtiments à usage agricole (se référer à l'annexe 2)

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain) sauf impossibilité technique motivée.

Un effort devra être réalisé pour l'insertion paysagère des constructions agricoles qui devront être accompagnées de plantations de haies notamment et ne pas s'implanter sur les lignes de crêtes.

##### 5.1. Toitures

La pente sera comparable aux couvertures traditionnelles, soit environ 30% ou 16,5 degrés, sans rupture pour les toitures en tuiles. Les couvertures doivent respecter soit la couleur terre cuite naturelle pour les tuiles soit des tons mât et s'intégrant dans l'environnement du site pour les autres matériaux.

##### 5.2. Murs et façades

Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades seront en maçonnerie enduite, en moellons, en bardage bois ou en tôle peinte.

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

Les couleurs claires sont à proscrire (se référer à la palette annexée au présent règlement). Il faut privilégier les teintes sombres et les couleurs naturelles dues au vieillissement naturel des matériaux (gris du bois exposé aux intempéries, tôle oxydée...).

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

## **6. Architecture Contemporaine et Bioclimatique**

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et bioclimatique qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement. Cela peut s'appliquer dans le cadre de constructions nouvelles, d'extensions ou de réhabilitations.

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

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

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules est déterminé en tenant compte de la nature de l'équipement, de sa situation géographique, du regroupement de différents équipements sur le même site. Cet examen peut aboutir à l'aménagement d'aucune place de stationnement.

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

#### **1) Dispositions générales**

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

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante. Les haies mono spécifiques sont interdites (se référer à l'annexe 1).

#### **2) Concernant le patrimoine naturel recensé au titre de l'article L123-1-5-III, 2° du code de l'urbanisme et figurant sur le plan de zonage :**

Les parcs et jardins d'intérêt paysager identifiés au plan de zonage doivent être préservés en l'état.

Le dessouchage des haies et plantations recensées dans le cadre de l'application de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, est interdit sauf si leur état sanitaire ou un enjeu fonctionnel (besoin d'aménager un accès) ou sécuritaire (problème de visibilité le long d'un axe de circulation ou carrefour) le justifie et dans ce cas sous réserve d'en replanter l'équivalent sur le territoire communal.

#### **3) Espaces boisés classés**

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

En conséquence, ce classement :

**a)** Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

**b)** Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

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

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

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

Non réglementé.

#### ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1° Pour toutes les constructions, il est recommandé de privilégier un choix de matériaux intégrant des critères environnementaux : faible énergie grise, bois provenant de forêts durablement gérées, matériaux ayant un étiquetage environnemental suivant les normes en vigueur. Le bois et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont recommandés.

2° - Les constructions neuves, devront être conformes en tout point à la réglementation thermique en vigueur.

#### ARTICLE A 16 – COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé

## **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## CHAPITRE 8

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

#### CARACTERE DE LA ZONE N

*Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances (zone inondable) , d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Elle couvre les secteurs des vallées et les boisements de la commune.*

*Elle comprend par ailleurs un secteur :*

**- Le secteur Np** pour tenir compte du réseau NATURA 2000 et des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

*Cette zone peut être soumise à des prescriptions archéologiques (cf. plan en annexe3 du présent règlement). Elle contient aussi des éléments d'intérêt patrimonial recensés dans le cadre d'application de l'article L123-1-5,III,2° du code de l'urbanisme (cf pièce n°4.3 du dossier de PLU).*

*La zone est également concernée par le risque d'inondation tel que défini par l'atlas départemental des zones inondables et le projet de PPRI, le risque de cavités, le risque de feu de Forêt.*

*Elle est traversée par une canalisation de gaz et comprend une carrière en cours d'exploitation sur le site de Peu Sec.*

*Enfin, elle est partiellement affectée par les faisceaux de nuisances sonores générées par la RD 939. Or pour rappel, dans les secteurs concernés par le bruit d'une infrastructure routière, des normes d'isolation acoustique seront appliquées aux bâtiments nouveaux tels que les habitations, hôtels, établissements d'enseignement, établissements de soin et de santé (se référer à l'annexe 5.3 du présent dossier de PLU).*

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

**1. Sont interdites en zone N**, tous types de constructions, installations... autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article N2 ainsi que les occupations et utilisations du sol énoncées ci-dessous :

- a) Les constructions nouvelles destinées à l'habitation, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt et à l'hébergement hôtelier.

**2. Dans les périmètres de risque d'inondation repérés sur le document graphique**, au titre de l'atlas des zones inondables et dans l'attente du PPRI, sont interdites toutes les constructions et installations autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article N 2 ainsi que précisément les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions neuves ;
- b) Les caves et les sous-sols ;
- c) Les remblais et les exhaussements, les digues et les dépôts de matériaux de toute nature ;
- d) Les clôtures pleines ;
- e) Tous les stockages de produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ainsi que tous les stockages de produits susceptibles de générer une pollution des milieux aquatiques par contact direct avec l'eau.

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

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

##### **1. Dans la zone N :**

- a) Les travaux soumis à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme, liés à l'exploitation et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel.
- b) Les aménagements (installations et travaux divers) liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition que :
  - o Les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.
  - o Les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructure et de superstructure de caractère limité et réversible

- c) À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site : les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles et pastorales ne créant pas plus de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- d) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière sous réserve de leur insertion dans le site.
- e) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liées à la voirie, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), en cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve de leur compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- f) Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 mètres de dénivelé, répondant à des impératifs réglementaires (ex : fouilles archéologiques) ou techniques (ex : réserve incendie...), sous réserve qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.
- g) **Les extensions de constructions à usage d'habitation et leurs annexes** dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, dans les conditions suivantes :
  - L'emprise au sol totale de l'extension du bâtiment d'habitation, créée en une ou plusieurs fois, ne doit pas excéder 50 % d'emprise supplémentaire au regard de l'emprise au sol de la construction principale constatée à la date d'approbation du PLU
  - Dans les autres cas, les annexes isolées, désignant des constructions détachées de la construction principale, n'excéderont pas 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale, créée en une ou plusieurs fois, et devront être implantées à moins de 20 mètres des limites d'emprise de la construction principale existante.
  - Les piscines, sont tolérées dès lors que la taille du bassin n'excède pas 50 m<sup>2</sup>
- h) Les changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U et repéré au plan de zonage dans le cadre de l'application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme et sous réserve que ces changements ne compromettent pas la qualité paysagère du site ou l'activité agricole et respectent les distances réglementaires par rapport aux bâtiments agricoles environnants et leurs annexes.
- i) Les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier... sous réserve de leur insertion paysagère.
- j) **Les carrières actuelles ainsi que les projets d'extension de carrières**, dès lors qu'ils se situent dans les secteurs visés sur les documents graphiques au titre de l'article R123-11, c° du Code de l'Urbanisme.

## 2. Dans le secteur Np, sont uniquement autorisés :

- a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers, les itinéraires cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment le transport et la distribution d'énergie électriques, les réseaux d'eaux usées et pluviales, la téléphonie et les télécommunications, gaz, ...), sous réserve de contraintes techniques justifiées et de leur insertion dans le site.
- c) La réfection, la mise aux normes, l'aménagement des volumes existants et les extensions des constructions d'habitation et leurs annexes accolées dans la limite d'une augmentation totale, en une ou plusieurs fois, de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol comparée à celle constatée à la date d'approbation du présent PLU.
- d) Les changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U et repéré au plan de zonage dans le cadre de l'application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme et sous réserve que ces changements ne compromettent pas la qualité paysagère du site ou l'activité agricole et respectent les distances réglementaires par rapport aux bâtiments agricoles environnants et leurs annexes.

## 3. Dans les périmètres de risque d'inondation repérés sur le document graphique sont autorisés :

- a) Les travaux portant sur la réfection des ouvrages hydrauliques ainsi que tout aménagement hydraulique nécessaire au bon écoulement des eaux et/ou à la remise en état des continuités écologiques, à condition que ces travaux et aménagements n'aggravent pas l'exposition des biens et des personnes

au risque d'inondation ;

- b) Les clôtures, sous réserve qu'elles présentent une transparence hydraulique maximale et qu'elles ne génèrent aucune aggravation de l'exposition des biens et des personnes au risque d'inondation.
- c) Les travaux d'entretien, les mises aux normes et les travaux de gestion courants des constructions existantes, (aménagements internes, traitements de façade, réfection des toitures...), les changements de destination sous réserve de ne pas augmenter les risques et ne pas conduire à une augmentation de la vulnérabilité des biens et des personnes ;

## ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

### 1. Accès

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

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

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

Les caractéristiques des nouveaux accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile... Leur largeur doit être supérieure ou égale à **4,00 mètres**..

### 2. Voirie

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

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

Les impasses doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...).

## ARTICLE N 4 - RÉSEAUX DIVERS

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

### 2. Assainissement

#### a) Eaux usées

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

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

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

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

### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales (gestion à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération). Tout projet de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc...) doit prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales intégré dans le paysage proche et lointain, et par mode alternatif, sauf impossibilité technique (périmètre de captage, qualité du sol....., par exemple). Ce dispositif sera dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau de l'unité foncière sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

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

Le comblement des mares inventoriées au titre de l'article L123-1-5-III, 2° est interdit.

### **3. réseaux divers**

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

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

Non réglementé

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

1. Sauf dispositions particulières reportées dans le document graphique, toutes les constructions nouvelles (**même à usage agricole ou forestière**) au nu du mur de façade, doivent s'implanter :

- En retrait minimum de 75 mètres de l'axe de la RD 939
- En retrait minimum de 10 mètres de l'axe des voies départementales
- A l'alignement ou en retrait minimum de 5 mètres des limites d'emprise des voies communales

2. Toutefois, il existe des dispositions particulières :

- a) Une construction nouvelle, une extension et/ou une clôture lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, de sécurité routière ou de performance thermique.
- b) Une construction nouvelle lorsque l'implantation s'aligne sur celle des constructions principales d'une ou des parcelles adjacentes de part et d'autre de l'unité foncière.
- c) Pour l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension en continu de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ;
- d) Les dépendances et les annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit, l'implantation est libre
- e) Les bassins des piscines qui devront toujours être implantées en retrait minimum d'un mètre.
- f) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. Les constructions peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

2. Toutefois, il existe des dispositions particulières pour :

- a) Pour l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension en continu de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ;
- b) Les bassins des piscines qui devront toujours être implantées en retrait minimum d'un mètre
- c) Les murets et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert dont l'implantation est libre,
- d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées, et sous réserve de démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence de l'implantation retenue.

3. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres des limites des espaces boisés classés.

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

Les annexes isolées doivent s'implanter à moins de 20 mètres de la construction principale.

#### ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans La zone N et son secteur Np, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50% de la superficie du terrain**.

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

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

#### ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Norme de hauteur :

- a) La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **6.00 mètres à l'égout du toit**
- b) La hauteur des dépendances (isolées des constructions principales) ne peut excéder **3,50 mètres à l'égout du toit**

2. Il existe des dispositions particulières :

- a) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction de plus grande hauteur d'une parcelle adjacente de part et d'autre de l'unité foncière.
- b) Pour l'extension à la même hauteur de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

#### ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1. Rénovation et aménagement des constructions à vocation d'habitat

- a) Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (Ordonnancement, pentes de toitures...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitations est interdit. Les matériaux d'origine, correspondant à l'architecture locale, devront être restitués à l'identique (menuiseries bois, couvertures en tuiles demi-rondes...).

- b) La rénovation des toitures doit être réalisée dans le respect de la couverture d'origine. L'apport de tuiles neuves doit être réalisé dans le respect de la forme et des teintes des tuiles d'origine. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé. Les ouvertures en toiture s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit, à l'exception des toitures de façades comportant des chiens-assis où la création de lucarnes en façade conservant le même esprit sera tolérée.
- c) Les ouvertures nouvelles façade sur rue, visibles depuis le domaine public, devront être plus hautes que larges sauf les portes de garage. Elles devront respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes.
- d) Les volets roulants sont posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- e) Les volets sont pleins et de préférence en bois peints. Pour les menuiseries, les couleurs neutres sont à privilégier et les couleurs vives et incongrues sont prohibées.
- f) La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux traditionnels d'origine :
  - les façades en pierre de taille sont laissées apparentes
  - les constructions en moellon enduit doivent conserver leur aspect (enduit traditionnel à la chaux de teinte soutenue),
  - les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau,
  - les enduits sont de teinte neutre et traditionnelle
  - l'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé (corniches, encadrement...),
- g) Pour la construction principale comme pour les annexes et les dépendances, l'emploi de matériaux précaires ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit.

## 2. Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 mètre en façade sur rue et à 2,00 mètres en limites séparatives. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle ondulée, vieux matériaux de récupération...) en plaques préfabriquées ou imitant d'autres matériaux sont prosrites.

La clôture est constituée :

- soit de murs à l'ancienne en moellons,
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite des deux cotés, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que l'habitation.
- Soit d'une murette basse de 0,8m à 1mètre de haut surmontée de panneaux, d'une grille ou d'un grillage de couleur neutre.
- Soit d'une haie d'essences locales doublée ou non d'un grillage

En limite séparative, si la clôture est au contact de terrains non bâtis de la zone agricole ou de la zone naturelle, le mur plein est interdit.

### 3. Architecture Contemporaine et Bioclimatique

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et bioclimatique qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement. Cela peut s'appliquer dans le cadre de constructions nouvelles, d'extensions ou de réhabilitations.

### 4. Eléments divers

**Les abris de jardins et toits à bêtes** sont tolérés sous réserve d'une bonne insertion paysagère (couleur, végétaux...). Ils sont d'aspect similaire à la construction principale ou d'aspect bois et de couleur neutre ou naturelle. L'usage de matériaux précaires est interdit.

**Les vérandas** sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement et ne doivent être le plus discrètes possible depuis le domaine public.

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

**Les équipements, basés sur l'usage d'énergies alternatives**, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal, devront être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière et devront être implantés en cohérence avec la trame des ouvertures des façades en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations et de manière la plus discrète possible depuis le domaine public.

## ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules est déterminé en tenant compte de la nature du bâtiment, de sa situation géographique, du regroupement de différents équipements sur le même site.

## ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 1) Dispositions générales :

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante. Les haies mono spécifiques sont interdites (se référer à l'annexe 1).

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent faire l'objet d'un traitement paysager (espace enherbé, plantations...) qui pourra inclure les systèmes de stockage des eaux de pluies et d'assainissement.

Les arbres et arbustes seront choisis parmi des essences adaptées au climat et au substrat local (se référer à la liste en annexe du règlement).

Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne ou haute tige pour quatre emplacements. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet se réalisera de manière à valoriser au mieux le site d'aménagement, ainsi que les cheminements « doux » lorsqu'ils existent.

### 2) Concernant le patrimoine naturel recensé au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme et figurant sur le plan de zonage :

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

Le dessouchage des haies et plantations recensées dans le cadre de l'application de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, est interdit sauf si leur état sanitaire ou un enjeu fonctionnel (besoin d'aménager un accès) ou sécuritaire (problème de visibilité le long d'un axe de circulation ou carrefour) le justifie et dans ce cas sous réserve d'en replanter l'équivalent sur le territoire communal.

### 3) Espaces boisés classés

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

En conséquence, ce classement :

**a)** Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

**b)** Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

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

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

Non réglementé

#### ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

#### ARTICLE N 16 – COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé



## ANNEXE N° 1 : LES RECOMMANDATIONS RELATIVES AUX HAIES

La haie se conjugue sur différents modes pour établir un vocabulaire paysager varié qui doit s'adapter à chaque situation. Il convient de distinguer la haie d'ornement, composée d'essences horticoles adaptées à des contextes urbains, de la haie champêtre, composée d'essences rustiques adaptées à un contexte de campagne. La haie champêtre est généralement composée d'espèces que l'on retrouve spontanément dans la région. Le contexte paysager de la haie sera donc déterminant pour le choix des essences les mieux adaptées. Selon le rôle attendu de la haie et son contexte d'implantation, on choisira donc un parti-pris de plantation cohérent et des essences adaptées.

Les critères esthétiques ou fonctionnels ne suffisent toutefois pas à la sélection des essences pour la composition d'une haie. Chaque site d'implantation sera étudié avec soin afin de déterminer exactement les essences à planter. Il conviendra donc d'éviter les essences exotiques, sensibles au gel, et de préférer des essences locales et rustiques, plus résistantes. Afin de lutter contre les maladies, il conviendra de composer les haies avec plusieurs essences en proscrivant les haies à caractère monospécifique. Les plantations de haies composées d'essences sensibles aux maladies et peu adaptées au contexte local seront proscrites, tel que le Thuya, le Cyprès de Leyland ou le Laurier palme. L'idéal est de mélanger des essences adaptées au contexte naturel local et variées selon leur type de feuillage (persistant, marcescent, caduque).

La haie est également capitale dans l'appréhension des « lisières » urbaines, permettant d'établir des transitions « douces » entre les espaces urbanisés et leur contexte agricole et naturel. La haie est donc fortement préconisée en fond de jardin. Des essences champêtres sont préconisées, tel que *Carpinus betulus*, au feuillage marcescent, et *Acer campestre* dont les couleurs du feuillage rythment les saisons.

Au sein des espaces urbanisés et notamment dans les nouvelles opérations d'habitat, la haie d'ornement se compose d'essences à floraison abondante, telles que *Corilus avellana*, *Cornus Mas*, *Viburnum lantana*, *Spiraea sp.*, *Syringa vulgaris*, *Lonicera nitida*. La haie constitue un habitat pour de nombreux animaux auxiliaires de jardin.

La haie champêtre doit être préférentiellement plantée **entre novembre et février**. Le choix du site d'implantation devra privilégier les ruptures de pente afin que la haie puisse remplir son rôle hydraulique et antiérosif. **La plantation d'une haie pluristratifiée nécessite un espace d'une largeur de 3 à 5 mètres**. La plantation doit être réalisée préférentiellement en quinconce sur deux lignes. Le pralinage des racines et le paillage végétal sont vivement recommandés afin de créer un milieu favorable à la croissance des jeunes plants.

L'entretien de la haie consiste en **une taille des ligneux et une fauche en pied de haie**. Elle sera à privilégier sur la **période novembre-février**. Une taille « douce » des plus grosses branches est préconisée pour éviter les blessures sur les sujets, tandis qu'une taille au broyeur est adaptée pour de jeunes pousses inférieures à deux centimètres de diamètre, à réaliser tous les ans. **L'emploi du broyeur sur des branches importantes et mûres doit être proscrit afin de ne pas les éclater et ainsi menacer l'état sanitaire de la haie**.

Les tailles par le sommet sont également à éviter compte-tenu de l'intérêt négatif attendu sur le développement de la végétation. En effet, celles-ci engendrent la déstructuration de la haie en l'exposant aux maladies et en retardant sa repousse au printemps. Certains végétaux habituellement présents dans les haies, tel que le Lierre, le Chèvrefeuille, la Ronce ou la Clématite, ne sont pas, contrairement aux idées reçues, néfastes au développement des ligneux.

**Trois grands types de haies seront proposés selon les contextes et les attentes en matière esthétique, paysagère ou écologique.**



### 1- La haie bocagère/champêtre

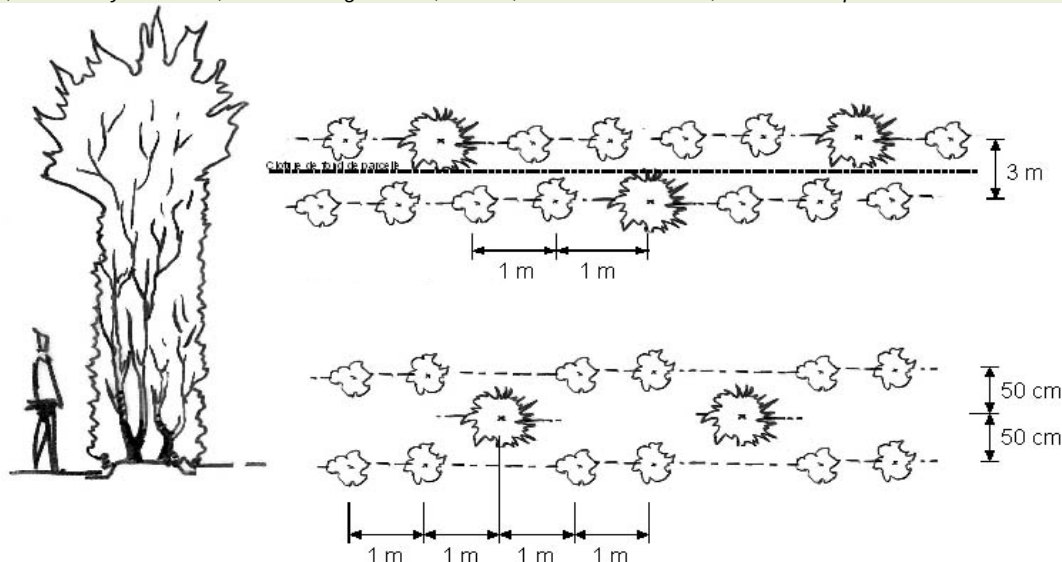
Il s'agit de plantations de moyenne envergure utiles pour marquer la limite d'un bourg, d'un village ou dessiner le contour d'un quartier. Leur emplacement sera privilégié sur les fonds de parcelles afin de conserver un retrait relatif des constructions.

Elles recouvrent une fonction de petit brise-vent plus ou moins efficace suivant leur orientation. Elles se composent de plusieurs strates (arborée, arbustive, buissonnante et herbacée) et d'une association d'essences caduques et persistantes.

**Emprise nécessaire au sol comprise entre 2 à 5 mètres. Hauteur à maturité de 3 à 6 mètres.**

**Arbres de haute-tige :** *Fraxinus excelsior*, *Acer pseudoplatanus*, *Carpinus betulus*, *Tilia cordata*, *Sorbus aucuparia*, *Quercus robur*, *Quercus Petraea*, *Juglans regia*

**Arbustes :** *Acer campestre*, *Sambucus nigra*, *Corylus Avellana*, *Philadelphus coronarius*, *Euonymus europaeus*, *Prunus avium*, *Prunus myrobalana*, *Cornus sanguineum*, *Prunus*, *Viburnum lantana*, *Viburnum opulus*



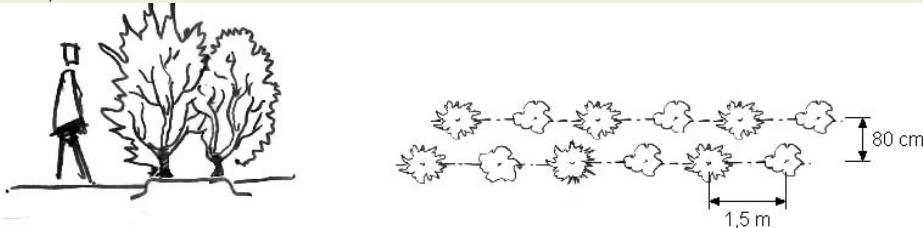
### 2- La haie libre/fleurie

Il s'agit de plantations utiles à la définition de transitions entre l'espace public et l'espace privatif. Elles recouvrent une fonction ornementale, associent des arbustes caducs et persistants. Elles se composent d'essences locales ou horticoles à floraison et fructification échelonnée.

**Emprise nécessaire au sol comprise entre 1 et 3 mètres. Hauteur à maturité de 1 à 3 mètres.**

**Arbustes fleur à feuilles caduques :** *Malus floribunda*, *Viburnum opulus*, *Viburnum mariesii*, *Deutzia sp*, *Spiraea sp*, *Syringua sp*.

**Petits arbustes à feuilles persistantes :** *Lonicera tatarica*, *Cotoneaster lacteus*, *Elaeagnus sp*, *Photinia sp*, *Lonicera nitida*, *Viburnum tinus*



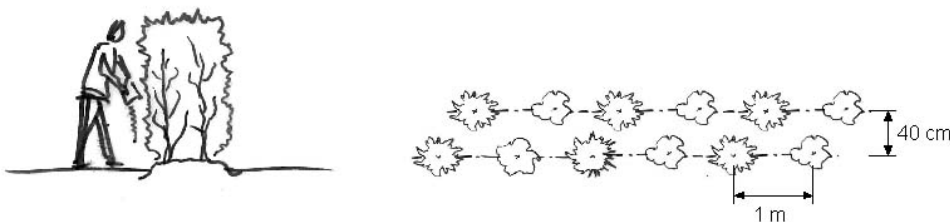
### 3- La haie taillée

Il s'agit de plantations utiles à la délimitation des parcelles privatives (haies-clôture). Elles associent des arbustes caducs et persistants supportant la taille.

**Emprise nécessaire au sol comprise entre 0,5 et 1 mètre. Hauteur à maturité de 1 à 2 mètres.**

**Arbustes caducs :** *Carpinus betulus*, *Viburnum lantana*, *Acer Campestre*, *Quercus robur*

**Arbustes à feuilles persistantes :** *Ligustrum vulgare*, *Lonicera*, *Buxus sp*.



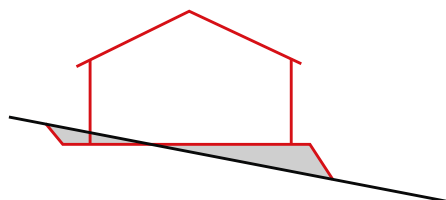
## ANNEXE N° 2 : RECOMMANDATIONS POUR LES BÂTIMENTS AGRICOLES

Dictés par un modèle agricole traditionnel, les granges, les étables, les communs et les habitations des paysans du passé formaient des ensembles architecturaux cohérents par leurs dimensions et leurs matériaux. Les techniques et les impératifs économiques d'aujourd'hui ont transformé les bâtiments d'exploitation agricole d'autrefois. Ils sont souvent plus grands et impactent davantage les paysages. Ils sont construits avec des matériaux industriels qui n'ont pas su renouveler l'identité de l'architecture traditionnelle.

Les bâtiments d'exploitation agricole contemporains ne doivent pas être une vague extrapolation du bâti existant. Ils doivent se distinguer par la simplicité de leur conception, une sobriété des matériaux et des couleurs tout en conservant une silhouette familière à notre région. Ils assurent leurs fonctions avec une écriture architecturale qui leur est propre.

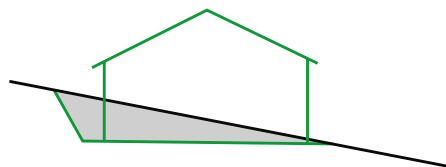
### - Choix du site d'implantation

Le choix du site d'implantation des constructions est déterminant pour assurer son intégration au contexte paysager. Un effort devra être réalisé pour l'insertion paysagère des constructions agricoles qui devront être accompagnées de plantations (haies champêtres et arbres de haut-jet, se référer à l'annexe n° 1). Par ailleurs, il conviendra d'éviter toute implantation sur les hauts reliefs, tels que les buttes ou les lignes de crêtes.



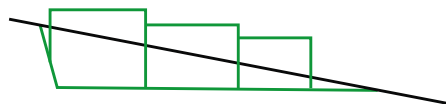
#### **A éviter**

Des bâtiments implantés sur une succession de déblais/remblais, générant un impact visuel important et une déformation du site



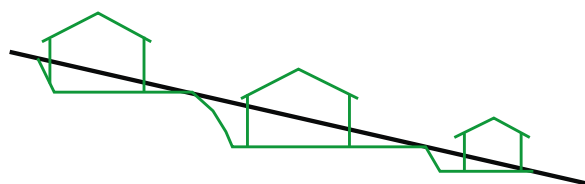
#### **A privilégier : cas n° 1**

Des bâtiments implantés en creux de relief, nécessitant juste un déblai et favorisant une réduction de l'impact visuel



#### **A privilégier : cas n° 2**

Des bâtiments intégrés parallèlement aux courbes de niveaux par des jeux de volumes



#### **A privilégier : cas n° 3**

Une succession de petits bâtiments intégrés dans la pente et adaptés aux courbes de niveaux

## - Gestion des volumes

Les dimensions des constructions agricoles, souvent importantes par obligation technique et/ou fonctionnelle, nécessite la recherche d'une insertion en douceur des volumes dans le paysage. Ces bâtiments doivent être constitués de formes simples. On privilégiera une uniformité des façades qui doivent s'élever à partir d'un plan rectangulaire, sans irrégularité. Les toitures devront présenter de préférence un seul faitage, munies de deux versants égaux ou non.

## - Choix de matériaux

On recherchera à valoriser les matériaux traditionnels, tel que la pierre, la tuile, le bois brut. Le bois est le matériau qui répond le mieux à l'intégration. Sa couleur varie en fonction de la couleur de la terre et de la lumière.

Les bardages bois nécessitent un entretien qui varie selon l'essence, l'exposition et l'usage. L'épicéa, le douglas et le pin sylvestre sont les essences les plus couramment employées.

Les avantages du bois sont nombreux : sur le chantier, le bois représente un gain de temps car il est facile à mettre en œuvre. En cas d'incendie, contrairement aux idées reçues, le bois résiste mieux que d'autres matériaux car toute la structure n'est pas emportée par la chaleur de la combustion. De plus, le bois se prête facilement aux aménagements : il est toujours possible de démonter pour procéder à une extension. Pour les bâtiments d'élevage, les propriétés isolantes du bois assurent un confort thermique élevé. L'aération est meilleure, la condensation réduite et les bruits sont absorbés.

L'usage de matériaux contemporains, tels que la fibre ciment et le parpaing de ciment brut, doivent s'accompagner d'un travail de composition architecturale de qualité (vieillesse, teinte, aspect). Il conviendra de proscrire l'emploi de ces matériaux à nu et de prévoir un revêtement adapté au contexte architectural et paysager du bâtiment. Il conviendra notamment de se rapprocher des aspects de maçonneries et couvertures traditionnelles.

En outre, deux catégories de matériaux sont à distinguer, dont les matériaux brillants et les matériaux mats. Ces derniers sont à privilégier, de par leur moindre incidence sur les paysages. L'usage de la tôle galvanisée peut être accepté, car ce matériau se patine et se matit avec le temps, favorisant son insertion et son moindre impact dans le paysage. Tout matériau dont la brillance est permanente est vivement déconseillé.

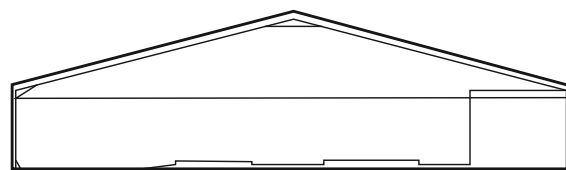
Les couvertures peuvent être en plaques de fibres-ciment, tôle ou bac acier. La tôle translucide, très pratique pour l'apport de lumière, doit être utilisée avec précaution dans les régions ensoleillées pour ne pas provoquer d'effet de serre.

## - Choix de couleurs

Le mimétisme des couleurs constitue l'une des meilleures solutions d'insertion de la construction dans son contexte paysager. Il convient ainsi de privilégier des couleurs apparentées aux matériaux en pierre de moellons de pays ou en pierre de taille traditionnelle, notamment dans la palette suivante : ardoise, brun rouge, beige, gris silex, brun lauze, gris beige, vert foncé, vert sapin.

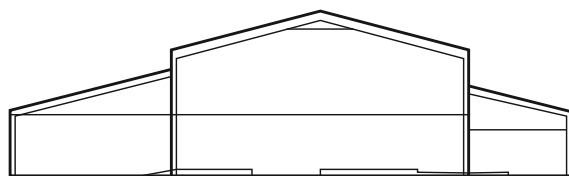
Toutefois, les couleurs trop brillantes, ou trop vives telles que les rouges « tuile », sont à proscrire, car elles génèrent une incidence forte sur le paysage.

Les teintes sombres sont à privilégier car elles s'avèrent plus discrètes dans le paysage, de même que les couleurs apparentées aux matériaux traditionnels soumis au vieillissement naturel (bois pierre sèche...). Les couleurs sombres et neutres permettront de diminuer et d'affiner les masses bâties au sein du paysage.



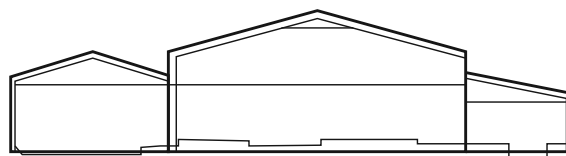
### A éviter

Un bâtiment en un seul bloc aux proportions exagérées, qui ne présente pas d'avantage thermique réel et qui génère un fort impact sur le paysage



### A privilégier : cas n° 1

Un bâtiment divisé en plusieurs volumes d'échelles différentes, mieux ventilés, permettant une meilleure gestion visuelle et des économies d'énergie



### A privilégier : cas n° 2

Plusieurs bâtiments de masse réduite, permettant une meilleure gestion visuelle, une réduction des coûts et une véritable optimisation thermique



## Service territorial de l'architecture et du patrimoine

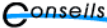
Charente . Charente-Maritime . Vienne

Accueil . Patrimoine . Protections . [Conseils](#) . Architecture . Autorisations .



Le portail de la culture

Charente . Ch



Restoration | Habitat | Construction bois | Commerces | Constructions agricoles | Matériaux | [Couleurs](#) | Énergie | Lexique |

### Bâtiments agricoles et industriels

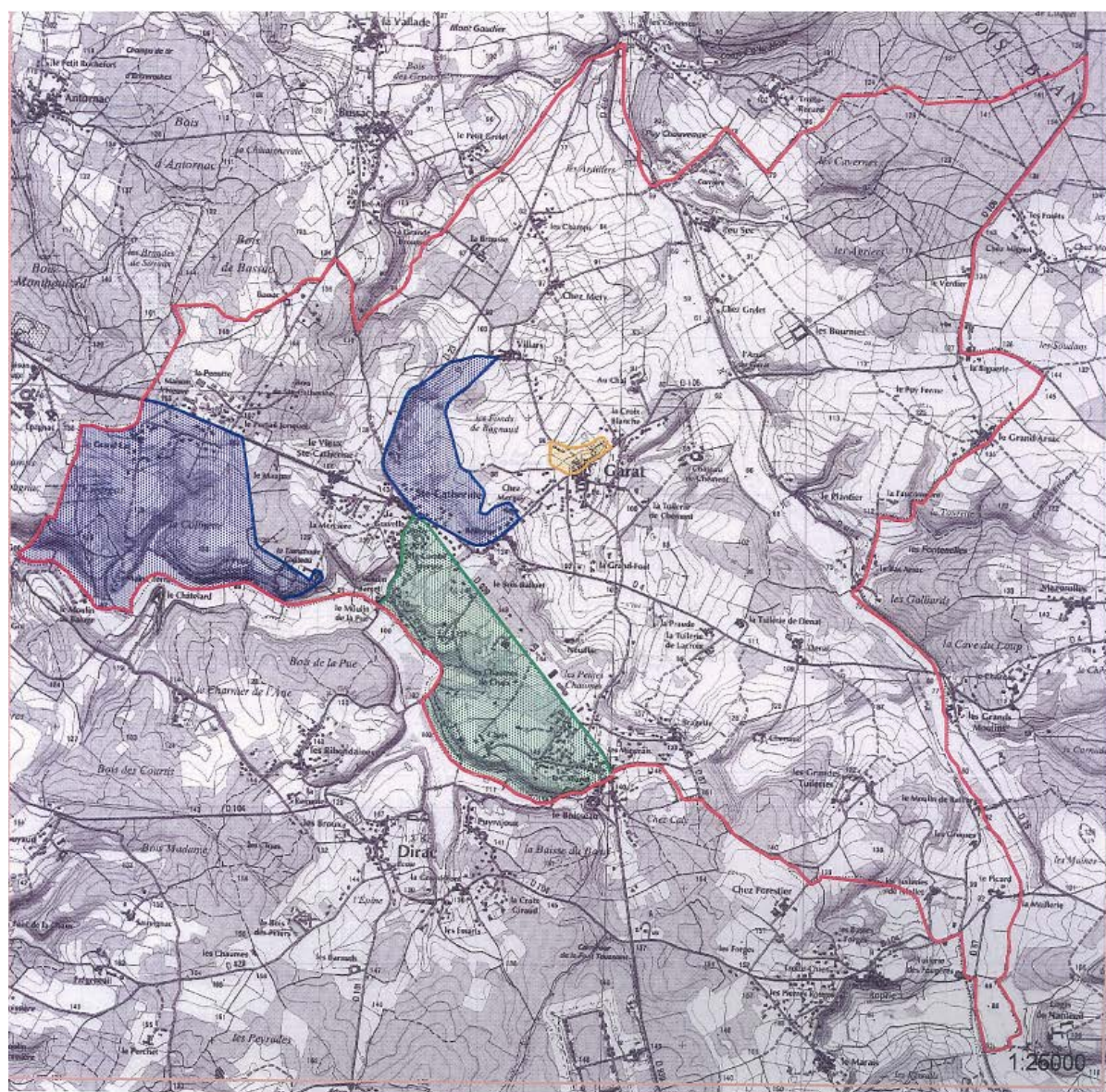
Palette double de couleurs pour les bardages et les couvertures des bâtiments agricoles et industriels.  
L'aspect fini sera mat et les teintes trop claires sont exclues ( blanc, beige, sable... ).

**La reproduction de la palette ci-contre est donnée à titre indicatif compte tenu des variations d'affichage des écrans.**

|                                                                                   |                                                                                   |                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |
| RAL8012                                                                           | RAL6028                                                                           | RAL7032                                                                           |
|  |  |  |
| RAL7006                                                                           | RAL6005                                                                           | RAL7004                                                                           |
|  |  |  |
| RAL1019                                                                           | RAL5008                                                                           | RAL1019                                                                           |

Bardages      Couvertures

## ANNEXE N° 3 : ZONAGE ARCHEOLOGIQUE



Préfecture de la région POITOU-CHARENTES

Feuille 1/1

Direction régionale des affaires culturelles  
Service régional de l'archéologie



Document graphique annexé à l'arrêté définissant  
les zones géographiques au regard de l'archéologie  
préventive (loi modifiée du 17 janvier 2001)

Date :  
Le Préfet de la région Poitou-Charentes

GARAT 16 146 (Charente)

- |                                  |                                 |
|----------------------------------|---------------------------------|
| Zone de saisine A [tout dossier] | Carroyage                       |
| Seuil B [supérieur à 1000m²]     | Limite administrative communale |
| Seuil C [supérieur à 10000m²]    | © IGN Paris - Scan 25 © 2001    |

Seuil communal général : supérieur à 30000 m² (en dehors des zones indiquées ci-dessus)

Réalisé sous ArcView 3.2, BD Parinarzhe (données novembre 2005)  
DRAC/SRA

Fonds cartographiques : © IGN Paris - BD\_Carto © 2002 / Scan 25 © 2001  
Tout droit de reproduction soumis à l'accord de l'Institut Géographique National