

# COMMUNE DE PUJOLS

## PLAN LOCAL D'URBANISME



# REGLEMENT

---

PLU approuvé le	PLU modification simpl. n°1 prescrite le	PLU modification simpl. n°1 approuvée le
27/06/2013	09/07/2021	08/12/2021

# SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER	
ZONE UA	8
ZONE UB	15
ZONE UH	23
ZONE UE	30
ZONE UX	36
ZONE UY	42
ZONE 2AU	48
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES	
ZONE A	52
ZONE N	64
TITRE IV : LEXIQUE	74

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 à L123-4 et R 123-4 à R 123-14 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Pujols située dans le département de la Gironde.

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

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111-3 ; R 111-5 à R 111-14 ; R 111-16 à R 111-20 ; R 111-22 à R 111-24 du code de l'urbanisme.

Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R 111-1 dudit code.

2. Les dispositions de l'article R 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) créées en application de l'article L 642-1 du code du patrimoine.

3. Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

- Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.

- Les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par une autoroute, une route express, une déviation au sens du code de la voirie routière ou une voie classée à grande circulation.

-Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

- Les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.

4. Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), zones agricoles (A) et zones naturelles ou non équipées (N), délimitées sur les documents graphiques auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II et III ci-après.

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

1. **Les zones urbaines et à urbaniser**, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont :

La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

**- Les zones urbaines :**

**UA** : Zone urbaine moyennement dense recouvrant le Bourg.

**UB** : Zone urbaine plus lâche d'extension par des constructions contemporaines.

**UH** : Zone urbaine des hameaux devant conserver des formes urbaines traditionnelles

**UE** : zone urbaine à vocation d'accueil d'équipement public ou d'intérêt collectif.

**UX** : zone urbaine à vocation d'accueil d'activités artisanales

**UY** : Zone d'activités artisanales et industrielles.

**- Les zones à urbaniser :**

**2AU** : Zone à urbaniser à long terme (*à ouvrir par révision du PLU*)

**2. Les zones agricoles et naturelles**, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont:

**- La zone agricole A**

**- La zone naturelle et forestière N**

- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics recensé dans les annexes du présent P.L.U. et sur lesquels s'appliquent notamment les dispositions de l'article L123-1 alinéa 8 du code de l'urbanisme.

- Les éléments remarquables du paysage : tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément remarquable du paysage repéré au plan en application du 7° de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 à R 442.3 du code de l'urbanisme.

**ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES**

1. Conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, seules les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte du règlement de chaque zone (aux seuls articles 3 à 13) peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires par :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques...),

- la configuration des parcelles (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques...),

- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

2. Lorsqu'un immeuble bâti 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 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 également applicables aux travaux soumis à déclaration préalable.

**ARTICLE 5. RAPPELS****I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1. L'édification des clôtures reste soumise à déclaration préalable, *en application de la délibération du conseil municipal* dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1, et doit respecter les dispositions du présent règlement en application de la délibération du conseil municipal.

2. Les installations et travaux divers désignés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

3. Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1.

4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan de zonage, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

## **II - Défrichement**

5. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier

6. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.

**TITRE II**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE**  
**ZONE URBAINE ET A URBANISER**

## CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# UA

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au centre bourg de la commune et à ses extensions immédiates. Elle regroupe l'ensemble des fonctions urbaines principales : l'habitat, le commerce, les équipements et les services ainsi que quelques activités.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- le sous-secteur UAa, qui correspond à la partie la plus ancienne du bourg, où l'on trouve une forme d'urbanisation traditionnelle, dense, avec des constructions implantées généralement en ordre continu et à l'alignement de la rue ;
- le sous-secteur UAb, qui correspond aux extensions du bourg et à son immédiate périphérie, et qui présente une urbanisation plus discontinue et en retrait de la rue.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux dispensés de toute formalité doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.

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

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

Sont interdits :

1.1 - Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt ;

1.2 - Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière ;

1.3 - Les dépôts de véhicules, de vieux matériaux ou ferrailles, ainsi que les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, de plastique et de papier ;

1.4 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravières ;

1.5 - Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;

1.6 - Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 – Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, notamment celles identifiées au titre du 7°alinéa de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, à destination d'habitation, est autorisée.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### 1 - ACCES

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité approche de virage ou de carrefour ...).

3.3 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

3.4 – À partir de deux constructions, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

#### 2 – VOIRIE

3.5 - Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

3.6 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 5m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

3.7 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

3.8 - Les voies créées à l'occasion d'opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) ne pourront être classées dans la voirie communale que dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :

Destination de la voie	Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de l'emprise publique
Voies à sens unique destinées à être incluses dans la voirie publique	3m	5m
Voies à double sens destinées à être incluses dans la voirie publique	5m	8m

## **ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### 1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

### 2 – ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées domestiques

4.2 - Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma directeur d'assainissement) et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

#### Eaux pluviales

4.6 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

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

### 3 – AUTRES RESEAUX

4.7 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

4.8 - La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement,

en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

#### 4 - DECHETS MENAGERS

4.9 – Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité, à ciel ouvert mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

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

5.1 – Non règlementé

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

6.1 – **En secteur UAa**, par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions, en tout point, doivent être édifiées à l'alignement.

6.2 – **En secteur UAb**, par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions, en tout point, doivent être édifiées

- soit à l'alignement.
- soit selon un recul de 3 à 5 m.

6.3 – Les extensions de constructions existantes implantées avec des retraits différents peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade.

6.4 - Une implantation différente peut être admise pour la construction d'annexe sans pouvoir excéder 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

6.5 - Les piscines devront être implantées selon un retrait minimum de 3 mètres.

6.6 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

7.1 – **En secteur UAa**, les constructions doivent être implantées :

- soit sur les deux limites séparatives,
- soit sur l'une des deux limites séparatives. Dans ce cas, le retrait par rapport à l'une des deux limites séparatives ne pourra être inférieur à 3 mètres.

7.2 – **En secteur UAb**, les constructions doivent être implantées, soit sur l'une des deux limites séparatives, soit en retrait des deux limites séparatives. Dans tous les cas, le retrait par rapport à l'une ou les deux limites séparatives ne pourra être inférieur à 3 mètres.

7.3 - Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

7.4 - Les piscines devront être implantées selon un retrait minimum de 3 mètres.

7.5 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs, sous condition de leur nécessité.

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

8.1 – L'implantation de plusieurs constructions à usage d'habitation sur un même terrain est autorisée, à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à :

- 12 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées comportent des baies principales et se font face,
- 6 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées ne comportent aucune baie ou seulement des baies éclairant des pièces secondaires.

Ne constitue pas une baie principale :

- une ouverture située à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- une porte non vitrée,
- une ouverture à châssis fixe ou à vitrage translucide.

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

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface de plancher du niveau édifié sur le sol.

9.1 – En secteur UAa, l'emprise au sol n'est pas règlementée.

9.2 – En secteur UAb, l'emprise au sol maximum des constructions est de 60%.

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

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 m à l'égout du toit.

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

10.3 – Pour les constructions existantes qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant

10.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

## **ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1 - DISPOSITIONS GENERALES**

La recherche d'une architecture locale ou d'inspiration locale doit être privilégiée. Toute architecture et choix de couleur imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques sont interdits.

### **2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

#### **Volumétrie générale**

Les constructions seront composées de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblées de manière orthogonale.

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les constructions de faible surface (moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher) et les annexes doivent être :

- intégrées à la clôture, ou
- adossées à une construction existante ou dans le prolongement d'une piscine.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne ou à la production d'énergie renouvelable de la construction (climatiseur,...) doivent être masqués de l'espace public.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...) y compris les paraboles, doivent être masqués de l'espace public.

#### **Habitations**

##### **Murs**

11.1 – Sont autorisés l'emploi de la pierre naturelle (de Charente ou de Gironde), des enduits tons pierre naturelle, beige, gris (pierre vieillie), les bardages bois couleurs gris ou blanc.

11.2 – Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

##### **Toitures**

11.3 – Les constructions doivent être couvertes par des toitures à 2 pentes a minima. Sauf pour les constructions à étage qui devront comporter des toitures à 4 pentes, lorsqu'elles sont implantées en ordre discontinu.

11.4 – Sauf dans le cas d'abris de jardin, les toitures à pente(s) doivent être en tuiles de type canal de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose, paille et teintées mélangées.  
Leur pente sera comprise entre 25 et 33 %

11.5 – Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

11.6 – Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, si elles sont intégrées à la volumétrie, du toit sont autorisées.

11.7 – Les toitures terrasses sont interdites.

##### **Clôtures**

11.8 - La clôture sur voie et en mitoyenneté doit être constituée :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m, surmonté ou non d'une partie à claire-voie,
- soit d'une clôture à claire-voie en grillage rigide vert ou de teinte foncée.
- soit d'une clôture à claire-voie en grillage noyée dans une haie végétale.

Pour l'entretien, le long des voies et emprises publiques, les clôtures grillagées devront reposer sur une semelle béton d'une hauteur comprise entre 0,10 et 0,20m.

La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,80 m.

#### **Locaux annexes et techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures pleines selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs. Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la construction et de ses espaces extérieurs. Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

### **ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

12.1 - Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle**, doivent être les suivantes :

- a minima une place de stationnement par logement
- Dans les opérations ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place au moins par logement.
- Dans les opérations ou ensembles d'habitations stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite : Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus les places adaptées destinées à l'usage des handicapés doivent présenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

### **ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

13.1 - **En secteur UAb**, les espaces laissés libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront être plantés sur une superficie au moins égale à 40% de celle du terrain d'assiette. De plus, la plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire par tranche de 250 m<sup>2</sup> de terrain libre.

13.2 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 2 arbres pour quatre places.

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

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

14.1 - Non réglementé.

## CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# UB

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est une zone à caractère principalement résidentiel, composée en majorité d'habitations individuelles de forme pavillonnaire, peu dense et en ordre discontinu.

La zone UB comporte :

- un secteur UBca, au lieu-dit « Les Granges » correspondant à un secteur de vigilance lié à la proximité du passage d'une rivière souterraine.
- Un secteur UBj au lieu-dit « La Rivière » qui correspond à un secteur pouvant être impacté par le débordement du Romédol.

La zone UB est destinée à l'habitat, aux activités et services compatibles avec l'habitat, ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux dispensés de toute formalité doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.

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

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

Sont interdits :

1.1 - Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt ;

1.2 - Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière ;

1.3 - Les dépôts de véhicules, de vieux matériaux ou ferrailles, ainsi que les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone ;

1.4 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravières ;

1.5 - Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;

1.6 - Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

1.7 - **En secteur UBca**, les piscines sont interdites.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 – Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, notamment celles identifiées au titre du 7<sup>o</sup>alinéa de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, à destination d'habitation, est autorisée.

2.2 – **En secteur UB<sub>i</sub>**, concernée par le risque d'inondation occasionné par la proximité du Romédol, les constructions sont autorisées sous réserve que le 1<sup>er</sup> plancher aménageable se situe à une côte supérieure de 0,50 m de celle de la voie communale n° 209, et qu'aucun niveau ne soit réalisé en sous-sol.

2.3 - **En secteur UB<sub>ca</sub>**, les constructions, extensions et annexes sont autorisées sous réserve qu'elles soient de plain-pied : elles doivent ne comporter ni sous-sol, ni étage, ni surélévation.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### 1 - ACCES

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité approche de virage ou de carrefour ...).

3.3 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

3.4 – À partir de deux constructions, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

#### 2 – VOIRIE

3.5 - Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

3.6 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 5m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

3.7 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

3.8 - Les voies créées à l'occasion d'opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) ne pourront être classées dans la voirie communale que dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :

Destination de la voie	Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de l'emprise publique
Voies à sens unique destinées à être incluses dans la voirie publique	3m	5m
Voies à double sens destinées à être incluses dans la voirie publique	5m	8m

## **ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### 1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

### 2 – ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées domestiques

4.2 - Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma directeur d'assainissement) et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

#### Eaux pluviales

4.6 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

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

### 3 – AUTRES RESEAUX

4.7 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

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

### 4 - DECHETS MENAGERS

4.9 – Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité, à ciel ouvert mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

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

5.1 – Non règlementé.

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

6.1 – Les constructions doivent être implantées avec un recul entre 3 mètres et 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Toutefois, dès lors que l'une des constructions situées sur les terrains contigus du terrain d'assiette du projet est implantée avec un recul différent, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions est admise, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite de la voie.

6.2 – Les extensions de constructions existantes implantées avec des retraits différents peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade.

6.3 - Une implantation différente peut être admise pour la construction d'annexe à une construction principale sans pouvoir excéder 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

6.4 - Les piscines devront être implantées selon un retrait minimum de 3 mètres.

6.5 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

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

7.1 – Les constructions doivent être implantées, soit sur l'une seulement des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des deux limites séparatives latérales. Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.

En cas d'implantation en retrait, tout point de la construction doit être éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) égale à la différence d'altitude (H), soit  $L = H$  sans que L puisse être inférieure à 3 mètres.

7.2 - Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;

7.3 - Les piscines devront être implantées selon un retrait minimum de 3 mètres.

7.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs, sous condition de leur nécessité.

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

8.1 – L'implantation de plusieurs constructions à usage d'habitation sur un même terrain est autorisée, à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à :

- 12 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées comportent des baies principales et se font face,
- 6 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées ne comportent aucune baie ou seulement des baies éclairant des pièces secondaires.

Ne constitue pas une baie principale :

- une ouverture située à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- une porte non vitrée,
- une ouverture à châssis fixe ou à vitrage translucide.

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

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface de plancher du niveau édifié sur le sol.

9.1 – L'emprise au sol maximum des constructions est de 60%.

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

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit.

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

10.3 - **En secteur UBca**, les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 3 mètres mesurée à l'égout du toit.

10.4 – Pour les constructions existantes qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant

10.5 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

## **ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1 - DISPOSITIONS GENERALES**

La recherche d'une architecture locale ou d'inspiration locale doit être privilégiée. Toute architecture et choix de couleur imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques sont interdits.

### **2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

#### **Volumétrie générale**

Les constructions seront composées de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale.

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les constructions de faible surface (moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher) et les annexes doivent être :

- intégrées à la clôture, ou
- adossées à une construction existante ou dans le prolongement d'une piscine.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne ou à la production d'énergie renouvelable de la construction (climatiseur,...) doivent être masqués de l'espace public.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...) y compris les paraboles, doivent être masqués de l'espace public.

#### **Habitations**

##### **Murs**

11.1 – Sont autorisés l'emploi de la pierre naturelle (de Charente ou de Gironde), des enduits tons pierre naturelle, beige, gris (pierre vieillie), les bardages couleurs gris.

11.2 – Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

##### **Toitures**

11.3 – Les constructions doivent être couvertes par des toitures à 2 pentes a minima. Sauf pour les constructions à étage qui devront comporter des toitures à 4 pentes.

11.4 – Sauf dans le cas d'abris de jardin, les toitures à pente(s) doivent être en tuiles de type canal de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose, paille et teintées mélangées.

Leur pente sera comprise entre 25 et 33 %

11.5 – Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

11.6 – Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, si elles sont intégrées à la volumétrie, du toit sont autorisées.

##### **Clôtures**

11.7 - La clôture sur voie et en mitoyenneté doit être constituée :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m, surmonté ou non d'une partie à claire-voie,
- soit d'une clôture à claire-voie en grillage rigide.

- soit d'une clôture à claire-voie en grillage noyée dans une haie végétale.  
Pour l'entretien, le long des voies et emprises publiques, les clôtures grillagées devront reposer sur une semelle béton d'une hauteur comprise entre 0,10 et 0,20m.  
La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,80 m.

**En secteur UBi**, les clôtures devront être perméables.

#### **Locaux annexes et techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures pleines selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs. Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la construction et de ses espaces extérieurs. Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

### **ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

12.1 - Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle**, doivent être les suivantes :

- a minima une place de stationnement par logement
- Dans les opérations ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place au moins par logement.
- Dans les opérations ou ensembles d'habitations stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite : Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.  
Les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus les places adaptées destinées à l'usage des handicapés doivent présenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

12.2 - Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle, pour les constructions recevant du public**, doivent être les suivantes :

- Commerces : - une aire de stationnement correspondant à 60% de la surface de plancher (les aires de stockage couvertes ne sont pas comptabilisées),
- Bureau : - une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface de plancher,
- Artisanat : - une aire de stationnement correspondant à 30% de la surface de plancher de l'activité,
- Hôtels : - 1 place par chambre,
- Restaurants : - 2 places de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de la surface de la salle restaurant
- Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :
  - Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

### **ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

13.1 - Les espaces laissés libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront être plantées sur une superficie au moins égale à 40% de celle du terrain d'assiette. De plus, la plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire par tranche de 250 m<sup>2</sup> de terrain libre.

13.2 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 2 arbres pour quatre places.

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

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

14.1 - Non réglementé.

## CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# UH

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone, à caractère résidentiel et agricole, est composée d'habitations individuelles, associées ou non à des sièges d'exploitations agricoles. La zone UH correspond à un type d'urbanisation traditionnel peu dense en ordre continu, semi-continu ou discontinu, souvent à forte valeur patrimoniale.

La zone UH comporte un secteur UHca, au lieu-dit « Carcaillet » correspondant à un secteur de vigilance lié à la proximité d'une rivière souterraine.

La zone UH est destinée à l'habitat, aux exploitations agricoles, à l'artisanat aux activités compatibles avec l'habitat ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux dispensés de toute formalité doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.

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

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

Sont interdits :

1.1 - Les constructions à usage industriel, de commerce ou destinées à la fonction d'entrepôt ;

1.2 - Les bâtiments d'exploitation forestière ;

1.3 - Les dépôts de véhicules, de vieux matériaux ou ferrailles, ainsi que les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone ;

1.4 - Les affouillements et exhaussements du sol non liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravières ;

1.5 - Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;

1.6 - Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

1.7 - **En secteur UHca**, les piscines sont interdites.

## **ARTICLE UH 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 – Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, notamment celles identifiées au titre du 7<sup>e</sup>alinéa de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, à destination d'habitation, est autorisée.

2.2 – En zone UH concernée par le risque d'inondation occasionné par la proximité du Romédol, les constructions sont autorisées sous réserve que le 1<sup>er</sup> plancher aménageable se situe à une côte supérieure de 0,50 m de celle de la voie communale n° 209, et qu'aucun niveau ne soit réalisé en sous-sol.

2.3 - **En secteur UHca**, les constructions, extensions et annexes sont autorisées sous réserve qu'elles soient de plain-pied : elles doivent ne comporter ni sous-sol, ni étage, ni surélévation.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UH 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### 1 - ACCES

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité approche de virage ou de carrefour ...).

3.3 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

3.4 – À partir de deux constructions, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

#### 2 – VOIRIE

3.5 - Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

3.6 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 5m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

**ARTICLE UH 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS****1 – EAU POTABLE**

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

**2 – ASSAINISSEMENT****Eaux usées domestiques**

4.2 - Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma directeur d'assainissement) et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

**Eaux pluviales**

4.6 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

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

**3 – AUTRES RESEAUX**

4.7 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

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

**4 - DECHETS MENAGERS**

4.9 – Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité, à ciel ouvert mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

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

5.1 – Non règlementé.

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

6.1 – Par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions, en tout point, doivent être édifiées à l'alignement.

6.2 – Les extensions de constructions existantes implantées avec des retraits différents peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent dans l'ordonnement de la façade.

6.3 - Une implantation différente peut être admise pour la construction d'annexe à une construction principale sans pouvoir excéder 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

6.4 - Les piscines devront être implantées selon un retrait minimum de 3 mètres.

6.5 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

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

7.1 – Les constructions doivent être implantées, soit sur l'une seulement des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des deux limites séparatives latérales. Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.

En cas d'implantation en retrait, tout point de la construction doit être éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) égale à la différence d'altitude (H), soit  $L = H$  sans que L puisse être inférieure à 3 mètres.

7.2 - Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;

7.3 - Les piscines devront être implantées selon un retrait minimum de 3 mètres.

7.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs, sous condition de leur nécessité.

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

8.1 – L'implantation de plusieurs constructions à usage d'habitation sur un même terrain est autorisée, à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à :

- 12 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées comportent des baies principales et se font face,
- 6 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées ne comportent aucune baie ou seulement des baies éclairant des pièces secondaires.

Ne constitue pas une baie principale :

- une ouverture située à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;

- une porte non vitrée,
- une ouverture à châssis fixe ou à vitrage translucide.

### **ARTICLE UH 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface de plancher du niveau édifié sur le sol.

9.1 – L'emprise au sol maximum des constructions est de 50%.

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

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit.

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

10.3 - **En secteur UHca**, les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 3 mètres mesurée à l'égout du toit.

10.4 – Pour les constructions existantes qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant

10.5 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

### **ARTICLE UH 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **1 - DISPOSITIONS GENERALES**

La recherche d'une architecture locale ou d'inspiration locale doit être privilégiée. Toute architecture et choix de couleur imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques sont interdits.

#### **2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

##### **Volumétrie générale**

Les constructions seront composées de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale.

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les constructions de faible surface (moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher) et les annexes doivent être :

- intégrées à la clôture, ou
- adossées à une construction existante ou dans le prolongement d'une piscine.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne ou à la production d'énergie renouvelable de la construction (climatiseur,...) doivent être masqués de l'espace public.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...) y compris les paraboles, doivent être masqués de l'espace public.

### **Habitations**

#### **Murs**

11.1 – Sont autorisés l'emploi de la pierre naturelle (de Charente ou de Gironde), des enduits tons pierre naturelle, beige, gris (pierre vieillie), les bardages couleurs gris.

11.2 – Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

#### **Toitures**

11.3 – Les constructions doivent être couvertes par des toitures à 2 pentes a minima. Sauf pour les constructions à étage qui devront comporter des toitures à 4 pentes, lorsqu'elles sont implantées en ordre discontinu.

11.4 – Sauf dans le cas d'abris de jardin, les toitures à pente(s) doivent être en tuiles de type canal de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose, paille et teintes mélangées.

Leur pente sera comprise entre 25 et 33 %

11.5 – Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

11.6 – Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, si elles sont intégrées à la volumétrie, du toit sont autorisées.

#### **Clôtures**

11.7 - La clôture sur voie et en mitoyenneté doit être constituée :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m, surmonté ou non d'une partie à claire-voie,

- soit d'une clôture à claire-voie en grillage rigide.

- soit d'une clôture à claire-voie en grillage noyée dans une haie végétale.

Pour l'entretien, le long des voies et emprises publiques, les clôtures grillagées devront reposer sur une semelle béton d'une hauteur comprise entre 0,10 et 0,20m.

La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,80 m.

#### **Locaux annexes et techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures pleines selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs. Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la construction et de ses espaces extérieurs. Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

### **ARTICLE UH 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE UH 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

13.1 - Les espaces laissés libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront être plantés sur une superficie au moins égale à 40% de celle du terrain d'assiette. De plus, la plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire par tranche de 250 m<sup>2</sup> de terrain libre.

13.2 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 2 arbres pour quatre places.

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

**ARTICLE UH 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

14.1 - Non réglementé.

## CHAPITRE IV: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# UE

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE, situé dans le prolongement sud du bourg, regroupe principalement les équipements publics de la commune (école, terrains de sports, foyer des jeunes, salle polyvalente) ainsi qu'une résidence pour personnes âgées.

La zone UE est destinée à l'accueil des équipements d'intérêt collectif, publics ou privés : d'éducation, de sports, de loisirs, de santé, etc.

Elle comprend un secteur UEh, qui correspond à la nécessité de pouvoir gérer la Résidence pour Personnes Agées (RPA) au sein de cette zone d'équipements.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux dispensés de toute formalité doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.

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

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

Sont interdits :

1.1 - Les constructions et opérations à usage d'habitation, de commerce, d'hébergement hôtelier, d'industrie, d'entrepôt.

1.2 - Les constructions à usage agricole ou forestier,

1.3 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

1.4 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 – Les constructions à usage d'habitation strictement limitées :

- au gardiennage à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

- à la maintenance des équipements de la zone.

- au logement de fonction à hauteur de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum.

2.2 – En secteur UEh, les extensions et les annexes nécessaires et liées à la vocation des habitations existantes de la résidence pour Personnes Agées.

## SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

3.1 - Sans objet

### **ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### 1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

#### 2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma directeur d'assainissement) et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

Eaux pluviales

4.6 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

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

#### 3 – AUTRES RESEAUX

4.7 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

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

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

5.1 – Non règlementé.

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

6.1 - Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou emprise publique.

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

7.1 - Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec un retrait de 4 mètres minimum.

7.2 - Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

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

8.1 - Non règlementé

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

9.1 - Non règlementé

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

Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 – La hauteur d'une construction ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

10.2 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'un équipement public (cheminées, pylônes, etc.).

## **ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1 - DISPOSITIONS GENERALES**

La recherche d'une architecture locale ou d'inspiration locale doit être privilégiée. Toute architecture et choix de couleur imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques sont interdits.

### **2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

#### **Volumétrie générale**

Les constructions seront composées de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale.

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les constructions de faible surface (moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher) et les annexes doivent être :

- intégrées à la clôture, ou
- adossées à une construction existante ou dans le prolongement d'une piscine.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne ou à la production d'énergie renouvelable de la construction (climatiser,...) doivent être masqués de l'espace public.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...) y compris les paraboles, doivent être masqués de l'espace public.

#### **Habitations**

##### **Murs**

11.1 – Sont autorisés l'emploi de la pierre naturelle (de Charente ou de Gironde), des enduits tons pierre naturelle, beige, gris (pierre vieillie), les bardages couleurs gris.

11.2 – Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

##### **Toitures**

11.3 – Les constructions doivent être couvertes par des toitures à 2 pentes a minima. Sauf pour les constructions à étage qui devront comporter des toitures à 4 pentes.

11.4 – Les toitures terrasses sont autorisées.

11.5 – Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

11.6 – Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, si elles sont intégrées à la volumétrie, du toit sont autorisées.

##### **Clôtures**

11.7 - La clôture sur voie et en mitoyenneté doit être constituée :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m, surmonté ou non d'une partie à claire-voie,
- soit d'une clôture à claire-voie en grillage rigide.
- soit d'une clôture à claire-voie en grillage noyée dans une haie végétale.

Pour l'entretien, le long des voies et emprises publiques, les clôtures grillagées devront reposer sur

une semelle béton d'une hauteur comprise entre 0,10 et 0,20m.  
La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,80 m.

#### **Locaux annexes et techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures pleines selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs. Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la construction et de ses espaces extérieurs. Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

### **ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

12.2 - Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle**, doivent être les suivantes :

#### **a - Constructions à usage d'habitation (dans le cas de gardiennage) :**

- 1 place de stationnement par logement.

#### **b - Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base de 25 m<sup>2</sup> nécessaires par place de stationnement dans le cadre d'une aire de stationnement collectif :**

Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :

- Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :

- Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure. Au-delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

12.3 - Dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur le terrain d'assiette considéré, il pourra être exigé de l'aménageur de verser pour chaque place de stationnement manquante la participation fixée par délibération du conseil municipal conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation d'aires de stationnement publique.

### **ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

13.1 - Les espaces laissés libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront être plantées sur une superficie au moins égale à 40% de celle du terrain d'assiette. De plus, la plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire par tranche de 250 m<sup>2</sup> de terrain libre.

13.2 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 2 arbres pour quatre places.

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

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

14.1 – Non réglementé

## CHAPITRE V: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# UX

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone couvre l'activité artisanale située à proximité du bourg. La vocation de la zone UX est l'accueil spécifique d'installations et de bâtiments à destination de bureaux, de commerce ou d'artisanat.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux dispensés de toute formalité doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.

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

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

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article 2,
- 1.2 - Les constructions à usage agricole ou forestier,
- 1.3 - Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, industrielle et d'entrepôt.
- 1.4 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- 1.5 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.
- 1.6 - Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs.
- 1.7 - Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravière ;

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 2.1 – Les constructions à usage d'habitation strictement limitées :
  - au gardiennage à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - à la maintenance des équipements de la zone.
  - au logement de fonction à hauteur de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum.

## SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UX 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### 1 - ACCES

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité approche de virage ou de carrefour ...).

3.3 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

3.4 – À partir de deux constructions, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

#### 2 – VOIRIE

3.5 - Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

3.6 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 5m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

### **ARTICLE UX 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### 1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

#### 2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma directeur d'assainissement) et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

#### Eaux pluviales

4.6 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

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

### 3 – AUTRES RESEAUX

4.7 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

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

### **ARTICLE UX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

5.1 – Non règlementé.

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

6.1 - Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou emprise publique.

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

7.1 – Les constructions doivent être implantées, soit sur l'une seulement des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des deux limites séparatives latérales. Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.

En cas d'implantation en retrait, tout point de la construction doit être éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) égale à la différence d'altitude (H), soit  $L = H$  sans que L puisse être inférieure à 3 mètres.

7.2 - Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;

7.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs, sous condition de leur nécessité.

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

8.1 - Non réglementé

#### **ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface de plancher du niveau édifié sur le sol.

9.1 - Non réglementé

#### **ARTICLE UX 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 – La hauteur d'une construction ne pourra excéder 8 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

#### **ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **1 - DISPOSITIONS GENERALES**

La recherche d'une architecture locale ou d'inspiration locale doit être privilégiée. Toute architecture et choix de couleur imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques sont interdits.

##### **2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

###### **Volumétrie générale**

Les constructions seront composées de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale.

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne ou à la production d'énergie renouvelable de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction.

## **Traitement des façades**

11.1 - Etant donné la spécificité de la zone, liée aux différents types d'activités énumérées ci-dessus, l'architecture des bâtiments qui y seront implantés présenteront une volumétrie simple caractérisée notamment par des bâtiments à acrotère.

### **Murs**

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

11.3 - Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes.

11.4 - seront interdits:

- couleurs vives, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.
- Les matériaux laissés bruts qui nécessitent un appareillage ou un revêtement tel que les enduits, crépis, bardages...
- Les imitations de matériaux

### **Revêtement des façades**

11.5 - Les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées.

11.6 - Vu la spécificité de la zone, les épidermes des façades seront constitués de :

- bardages métalliques de teinte foncée ou grise,
- maçonneries de béton présentant un travail de surface de qualité (béton lavé, poli, lasuré, peint, ...).
- revêtement des façades recevant un traitement uniforme et n'étant pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.
- les revêtements extérieurs auront une teinte brune ou grise.

## **Couverture, qualité des matériaux de couverture.**

### **Forme**

11.7 - Une toiture à deux ou une pente pourra être utilisée dans le cadre d'un projet architectural permettant une meilleure insertion des bâtiments réalisés avec des mesures compensatoires permettant de traiter l'implantation des éléments techniques tels : groupes de climatisation, groupes de traitement d'air, gaines de ventilation, antennes ou paraboles, panneaux solaires, ...

### **Ouvertures dans le plan de la toiture**

11.8 - Des ouvrages de serrurerie, tels que de grandes verrières permettant d'éclairer un volume par un jour zénithal, sont également autorisés s'ils s'intègrent à la composition du projet et qu'ils sont l'expression d'une architecture.

### **Souches de cheminées et ouvrages techniques**

11.9 - Les ouvrages techniques seront regroupés et dissimulés derrière les acrotères. Dans le cas de bâtiments dépourvus d'acrotères ou d'ouvrages dont l'importance et la volumétrie n'en permettent pas l'implantation, ces ouvrages recevront un traitement architectural (ex: groupes de traitement d'air, ventilation climatisation, antennes ou paraboles, etc...)

## **Clôtures**

11.9 – La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.

11.10 – Les clôtures autres que les haies vives ou grillages seront recouvertes par une peinture ou un enduit dont la teinte est prescrite précédemment dans le paragraphe précédent « Revêtement des façades », à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparent.

#### **ARTICLE UX 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

12.2 - Il doit être aménagé au minimum :

- Pour les commerces et les bureaux : trois places de stationnement par 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage artisanal : une place de stationnement par 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.

12.3 - En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa 12.2 ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

12.4 - En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa 12.2.

#### **ARTICLE UX 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

13.1 - Les espaces laissés libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront être plantés sur une superficie au moins égale à 40% de celle du terrain d'assiette. De plus, la plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire par tranche de 250 m<sup>2</sup> de terrain libre.

13.2 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 2 arbres pour quatre places.

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

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

14.1 – Non règlementé

## CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# UY

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone couvre la zone d'activités située au lieu-dit « La Rivière ». La vocation de la zone UY est l'accueil spécifique d'installations et de bâtiments à destination de bureaux, d'artisanat et d'industrie.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux dispensés de toute formalité doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.

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

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

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage agricole ou forestier,
- 1.2 - Les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- 1.3 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- 1.4 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.
- 1.5 - Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs.
- 1.6 - Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravière.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 2.1 – Les constructions à usage d'habitation strictement limitées :
  - au gardiennage à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - à la maintenance des équipements de la zone.
  - au logement de fonction à hauteur de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum.

## SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UY 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### 1 - ACCES

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité approche de virage ou de carrefour ...).

3.3 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

### **ARTICLE UY 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### 1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

#### 2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma directeur d'assainissement) et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

## Eaux pluviales

4.6 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

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

## 3 – AUTRES RESEAUX

4.7 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

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

**ARTICLE UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

5.1 – Non règlementé.

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

6.1 - Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou emprise publique.

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

7.1 – Les constructions doivent être implantées en retrait des deux limites séparatives latérales. Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.

En cas d'implantation en retrait, tout point de la construction doit être éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) égale à la différence d'altitude (H), soit  $L = H$  sans que L puisse être inférieure à 3 mètres.

7.2 - Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;

7.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs, sous condition de leur nécessité.

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

8.1 - Non règlementé

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

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 - Non réglementé

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

Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 – La hauteur d'une construction ne pourra excéder 8 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

## **ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1 - DISPOSITIONS GENERALES**

La recherche d'une architecture locale ou d'inspiration locale doit être privilégiée. Toute architecture et choix de couleur imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques sont interdits.

### **2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

#### **Volumétrie générale**

Les constructions seront composées de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale.

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne ou à la production d'énergie renouvelable de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction.

#### **Traitement des façades**

11.1 - Etant donné la spécificité de la zone, liée aux différents types d'activités énumérées ci-dessus, l'architecture des bâtiments qui y seront implantés présenteront une volumétrie simple caractérisée notamment par des bâtiments à acrotère.

#### **Murs.**

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

11.3 - Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes.

11.4 - seront interdits:

- couleurs vives, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.

- Les matériaux laissés bruts qui nécessitent un appareillage ou un revêtement tel que les enduits, crépis, bardages...
- Les imitations de matériaux

### **Revêtement des façades**

11.5 - Les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées.

11.6 - Vu la spécificité de la zone, les épidermes des façades seront constitués de :

- bardages métalliques de teinte foncée ou grise,
- maçonneries de béton présentant un travail de surface de qualité (béton lavé, poli, lasuré, peint, ...).
- revêtement des façades recevant un traitement uniforme et n'étant pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.
- les revêtements extérieurs auront une teinte brune ou grise.

### **Couverture, qualité des matériaux de couverture.**

#### **Forme.**

11.7 - Une toiture à deux ou une pente pourra être utilisée dans le cadre d'un projet architectural permettant une meilleure insertion des bâtiments réalisés avec des mesures compensatoires permettant de traiter l'implantation des éléments techniques tels : groupes de climatisation, groupes de traitement d'air, gaines de ventilation, antennes ou paraboles, panneaux solaires, ...

#### **Ouvertures dans le plan de la toiture**

11.8 - Des ouvrages de serrurerie, tels que de grandes verrières permettant d'éclairer un volume par un jour zénithal, sont également autorisés si ils s'intègrent à la composition du projet et qu'ils sont l'expression d'une architecture.

#### **Souches de cheminées et ouvrages techniques**

11.9 - Les ouvrages techniques seront regroupés et dissimulés derrière les acrotères. Dans le cas de bâtiments dépourvus d'acrotères ou d'ouvrages dont l'importance et la volumétrie n'en permettent pas l'implantation, ces ouvrages recevront un traitement architectural (ex: groupes de traitement d'air, ventilation climatisation, antennes ou paraboles, etc...)

#### **Clôtures**

11.9 – La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.

11.10 – Les clôtures autres que les haies vives ou grillages seront recouvertes par une peinture ou un enduit dont la teinte est prescrite précédemment dans le paragraphe précédent « Revêtement des façades », à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparent.

### **ARTICLE UY 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

12.2 - Il doit être aménagé au minimum :

- Pour les commerces et les bureaux : trois places de stationnement par 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  
- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : une place de stationnement par 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.

12.3 - En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa 12.2 ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

12.4 - En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa 12.2.

### **ARTICLE UY 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

13.1 - Les espaces laissés libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront être plantés sur une superficie au moins égale à 40% de celle du terrain d'assiette. De plus, la plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire par tranche de 250 m<sup>2</sup> de terrain libre.

13.2 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 2 arbres pour quatre places.

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

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

14.1 – Non règlementé

**CHAPITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE****2AU**CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qui cerne des terrains non encore ou peu équipés, ouverts à l'urbanisation après une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune, sous la forme d'opérations à vocation d'habitat, bureaux et services, commerces et artisanat, tourisme et loisirs.

L'urbanisation de tout ou partie de cette zone ne pourra être autorisée, à long terme, qu'à l'occasion de la révision du présent PLU.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux dispensés de toute formalité doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.

**SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

1.1 - Toutes constructions nouvelles

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

2.1 – Non réglementé.

**SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

3.1 – Non Réglementé.

**ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

4.1 – Non réglementé

**ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

5.1 – Non réglementé.

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

6.1 - Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou emprise publique.

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

7.1 - Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec un retrait de 4 mètres minimum.

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

8.1 – Non réglementé

**ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

9.1 – Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1 – Non réglementé

**ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

11.1 – Non réglementé

**ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

12.1 – Non réglementé

**ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

13.1 – Non réglementé

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

#### **ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

14.1 – Non réglementé

**TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

# ZONE A

## CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économique.

Néanmoins, cette zone autorise les extensions\* et annexes\* des habitations existantes ainsi que le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage.

Elle comprend un secteur Ap où toute construction nouvelle est interdite sauf celles nécessaires aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif en raison de la valeur paysagère du site.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux dispensés de toute formalité doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.

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

#### ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdites :

1.1 - Toutes les constructions non nécessaires à l'activité agricole, sauf celles autorisées dans l'article A2.

#### ARTICLE A2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Sont autorisés sous conditions particulières :

- a) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.
- b) Les constructions destinées à l'habitation strictement nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées, à condition qu'elles soient implantées sur le territoire de l'exploitation et dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments qui en constituent le siège. En cas de création d'une

nouvelle exploitation agricole, la construction de l'habitation ne peut être autorisée qu'après celle des bâtiments d'exploitation.

- c) Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. ; sous condition d'utilisation des bâtiments existants ou d'implantation à 50 m maximum de ceux-ci.

Ces activités doivent avoir pour support une production agricole effective sur l'exploitation concernée.

Des distances différentes aux distances de 50 mètres peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons techniques de production, de topographie ou d'accès.

- d) Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte, ne porte pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants, que le projet ne crée pas de logement supplémentaire par unité foncière et sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :

- La restauration et l'extension d'habitations existantes à condition de ne pas excéder (en une ou plusieurs fois) 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

*(Exemples : maison de 100 m<sup>2</sup> extension possible 80 m<sup>2</sup> max.; maison de 200 m<sup>2</sup> extension possible 80 m<sup>2</sup> max)*

- Sous réserve d'être étroitement liés à une habitation existante et sous réserve que la distance maximale de ces constructions par rapport à l'habitation existante n'excède pas 20 mètres (en tout ou partie) :
  - les bâtiments annexes, tels que garages, remises, abris, dans une limite de surface d'emprise au sol cumulée de 80 m<sup>2</sup> maximum ainsi que dans la limite de 3 annexes\* par unité foncière ;
  - les piscines dans une limite de surface de bassin cumulée de 72 m<sup>2</sup> maximum.

Pour les piscines et annexes, les surfaces cumulées correspondent aux surfaces existantes et surfaces à édifier, par unité foncière, à compter de l'approbation de la modification du PLU.

*(Exemple : si une maison d'habitation possède déjà un garage (annexe) de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, le demandeur ne pourra pas construire au-delà de 2 annexes, cumulant 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.)*

- e) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

- f) **Le changement de destination des constructions identifiées dans le document graphique** du règlement au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, est autorisé, dès lors que ce

changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, forestière ou la qualité paysagère du site. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles.

2.3 - **Dans le secteur Ap**, sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et sa valeur paysagère.

2.4 - Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC :

#### ACCES

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité approche de virage ou de carrefour ...).

3.3 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

### ARTICLE A4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS:

#### 1- EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

## 2- ASSAINISSEMENT :

### Eaux usées domestiques

4.2 - Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma directeur d'assainissement) et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

### Eaux pluviales

4.6 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

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

## 3- AUTRES RESEAUX :

4.7 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

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

## ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES :

Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

## ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

6.1 - Dans les parties de la zone A situées hors agglomération :

- le long de la RD 17, les nouvelles constructions doivent respecter un recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD pour les constructions à destination d'habitation, et un recul de 20 mètres minimum pour les autres destinations de construction ;

6.2 – Par rapport aux autres voies et emprises publiques, les constructions à destination agricole doivent être implantées à une distance minimale de 20 mètres.

6.3 – Par rapport aux autres voies et emprises publiques, les constructions à destination d'habitation doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres.

6.4 - Une autre implantation peut être admise dans le cas :

- de constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du présent P.L.U., sans réduire toutefois la distance de recul existante entre l'axe de la route et la construction existante.

- pour les annexes et piscines des habitations existantes qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du présent P.L.U, sans toutefois construire en deçà de la distance de recul existante entre l'axe de la route et l'habitation existante.

Dans tous les cas, l'implantation de la future construction de devra pas aggraver la visibilité et la sécurité le long de la route départementale.

## ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Toutes les constructions devront respecter un recul de 10 m des berges, lorsque les limites séparatives suivent un cours d'eau ou un ruisseau existant.

7.1 – Les constructions à destination agricole doivent être implantées à une distance minimale de 8 mètres.

7.2 – Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres. Les annexes de type garage, abris de jardin.... dérogent à cette règle.

7.3 - Les piscines devront respecter un recul minimum de 10 mètres si le terrain borde une parcelle viticole et de 3 mètres minimum vis-à-vis des autres limites séparatives (cf. annexes).

7.4 - L'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les distances imposées par le présent PLU, peut déroger à cette règle mais elle devra être réalisée dans le prolongement de celui-ci.

Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements, reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les annexes des habitations existantes, les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

\*Les croquis suivants sont de nature indicative et non opposable. Ils visent simplement à préciser les termes employés dans le règlement et n'ont pas vocation à illustrer une exhaustivité de cas.

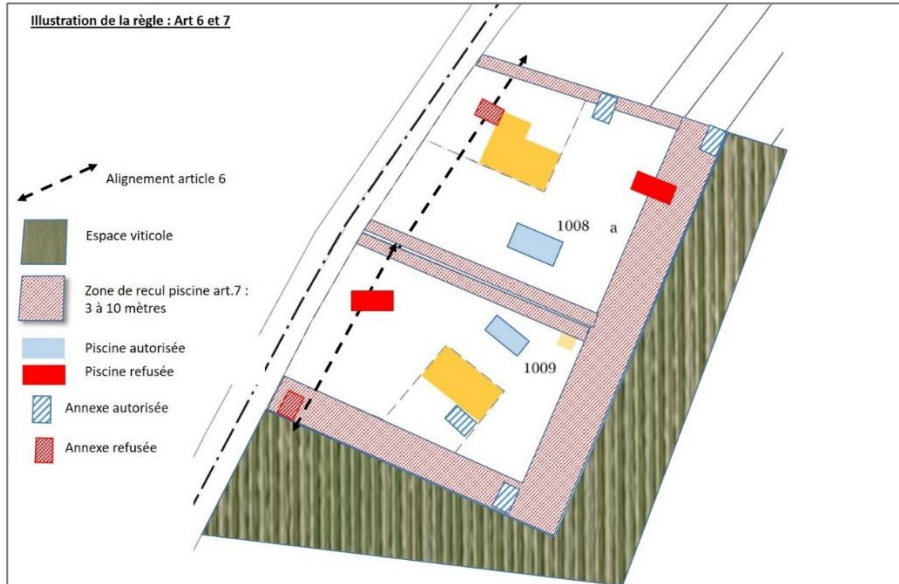
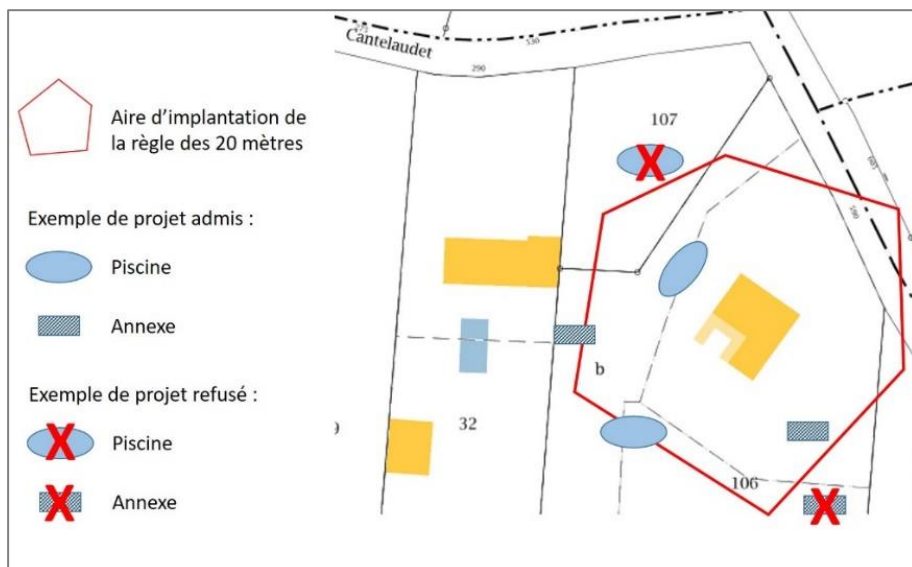


Illustration de la règle pour les annexes et les piscines

**ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :**

Les annexes et les piscines des habitations existantes doivent se situer, en tout ou partie, au maximum à 20 mètres de l'habitation existante.

\*Les croquis suivants sont de nature indicative et non opposable. Ils visent simplement à préciser les termes employés dans le règlement et n'ont pas vocation à illustrer une exhaustivité de cas.



## Article A9 - Emprise au sol des constructions :

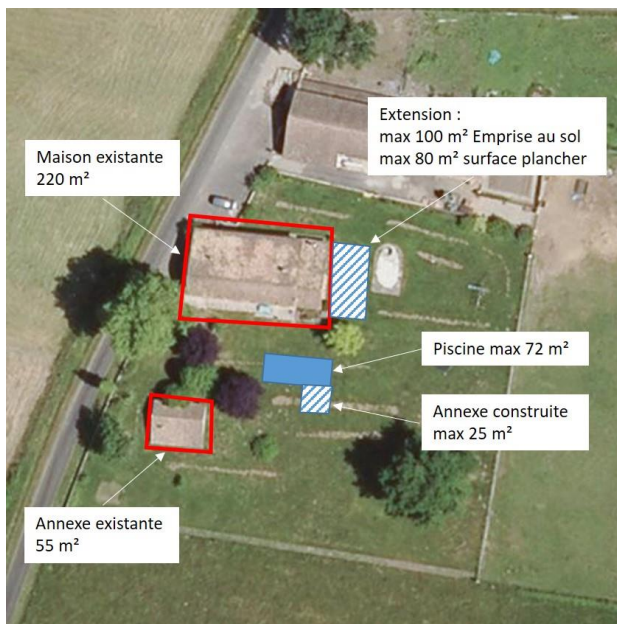
Définition : l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

9.1 - L'emprise au sol ne pourra excéder :

- 100 m<sup>2</sup> pour les extensions de l'habitation existante (réalisées en une ou plusieurs fois)
- 72 m<sup>2</sup> pour les piscines (surface de bassin),
- 80 m<sup>2</sup> pour les annexes de type abri de jardin et garage (surface cumulée)

Pour les annexes, les surfaces cumulées correspondent aux surfaces existantes et surfaces à édifier, par unité foncière, à compter de l'approbation de la modification du PLU.

*(Exemple si le terrain comporte déjà un garage de 50 m<sup>2</sup>, il ne sera possible de construire que 2 annexes supplémentaires ne cumulant pas plus de 30 m<sup>2</sup>)*



Schémas illustratifs

9.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## Article A10 – Hauteur maximale des constructions :

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - Dans le cas des bâtiments agricoles, la hauteur sera limitée à 10 m au faitage par rapport au niveau du sol naturel (toit deux pans, pente 30%), sauf pour les éléments techniques tels que caves et silos.

10.2 - En cas de déclivité ou de problème technique, la hauteur de bâtiments d'exploitation pourra dépasser 10 m au faîtage, sous réserve que la toiture du bâtiment soit à deux pans avec une pente maximum de 30%.

10.3 – La hauteur des autres constructions autorisées (habitations, ...) est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

10.4 – Pour les constructions existantes qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant

10.5 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

10.6 - Pour les annexes la hauteur est limitée à 3 m50 à l'égout du toit. Il n'est pas fixé de règle pour les piscines couvertes.

## **ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS :**

### **1 - DISPOSITIONS GENERALES :**

La recherche d'une architecture locale ou d'inspiration locale doit être privilégiée. Toute architecture et choix de couleur imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques sont interdits.

11.1 - Le traitement de façades et des volets sera analogue au caractère dominant des façades voisines et devra respecter la proportion de leurs ouvertures.

### **2 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

#### **HABITATIONS :**

##### **Murs**

11.2 – Sont autorisés l'emploi de la pierre naturelle, des enduits tons pierre naturelle, beige, gris (pierre vieillie), les bardages couleur bois ;

11.3 – Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit. Sont en revanche autorisés les briquettes d'ornement, pierres d'ornement et autres éléments décoratifs.

##### **Toitures**

11.4 - Les constructions doivent être terminées par des toitures 2 pentes à minima. Cependant, les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et à condition d'être revêtue par une protection d'étanchéité qui masquera les éléments réfléchissants.

11.5 – Les toitures à pente(s) doivent être :

- en tuiles (terre cuite, émaillée, béton)... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose, paille et teintes mélangées.

- en métal (bac acier, zinc, cuivre ...) ou en verre, dans le cadre de constructions contemporaines à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patiné afin de limiter les effets de réverbération.

Leur pente sera comprise soit entre 2 et 7 %, soit entre 25 et 33 %.

### Clôtures

11.6 - La hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1,60m.

### BATIMENTS ANNEXES :

11.7 - Les bâtiments annexes aux habitations, tels que garages, abris, remises ... devront avoir le même aspect de couverture et de mur que la construction principale.

11.8 - Les constructions de faible surface (garage, abris de jardin, pièce supplémentaire de moins de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol) pourront comporter une seule pente.

### BATIMENTS DESTINES A L'AGRICULTURE ET AUX EQUIPEMENTS :

#### Murs

11.9 - Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes.

11.10 - seront interdits :

- couleurs vives, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.

- Les matériaux laissés bruts qui nécessitent un appareillage ou un revêtement tel que les enduits, crépis, bardages...

#### Revêtement des façades

11.11 - Les revêtements de façades seront mats.

11.12 - Les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées.

11.13 - Vu la spécificité de la zone, les épidermes des façades seront constitués de :

- bardages métalliques,

- bardages bois dont la teinte de lasure reprend les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques colorées ou cérusées).

- maçonneries de béton présentant un travail de surface de qualité (béton lavé, poli, lasuré, peint).

- revêtement des façades recevant un traitement uniforme et n'étant pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.

- teintes grises ou foncées

### Toitures

11.14 - Les toitures à une pente sont autorisées pour les constructions à usage agricoles et d'équipements en dessous de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.

11.15 – Les toitures terrasses sont interdites.

11.16 - Les éléments nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire devront être intégrés à la volumétrie générale des toits.

### ARTICLE A12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

### ARTICLE A13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles. Il en est de même lors de la construction d'une piscine à proximité d'une zone viticole, afin d'atténuer le risque aux traitements phytosanitaires.

Les dépôts doivent être entourés d'une haie vive champêtre d'essences locales.

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

### ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

\*\*\*\*\*

**TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES NATURELLES**



# ZONE N

## CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend également :

- Un secteur Nca correspondant à une zone d'inconstructibilité compte tenu du risque d'effondrement existant. Conformément au Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux dispensés de toute formalité doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.

Néanmoins, en dehors de la zone Nca, la zone N autorise les extensions et annexes des habitations existantes ainsi que le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage.

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

### ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdites :

1.1 - Toutes les constructions nouvelles, sauf celles autorisées dans l'article N2.

1.2 – **En secteur Nca**, toutes les constructions nouvelles.

### ARTICLE N2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Sont autorisés sous conditions :

2.1 - Les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :

- aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
- à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.

2.2- Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte, ne porte pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants, que le projet ne crée pas de logement supplémentaire par unité foncière et sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :

- La restauration et l'extension d'habitations existantes à condition de ne pas excéder (en une ou plusieurs fois) 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

*(Exemples : maison de 100 m<sup>2</sup> extension possible 80 m<sup>2</sup> max.; maison de 200 m<sup>2</sup> extension possible 80 m<sup>2</sup> max)*

- Sous réserve d'être étroitement liés à une habitation existante et sous réserve que la distance maximale de ces constructions par rapport à l'habitation existante n'excède pas 20 mètres (en tout ou partie) :
  - les bâtiments annexes, tels que garages, remises, abris, dans une limite de surface d'emprise au sol cumulée de 80 m<sup>2</sup> maximum ainsi que dans la limite de 3 annexes\* par unité foncière ;
  - les piscines dans une limite de surface de bassin cumulée de 72 m<sup>2</sup> maximum.

Pour les piscines et annexes, les surfaces cumulées correspondent aux surfaces existantes et surfaces à édifier, par unité foncière, à compter de l'approbation de la modification du PLU.

*(Exemple : si une maison d'habitation possède déjà un garage (annexe) de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, le demandeur ne pourra pas construire au-delà de 2 annexes, cumulant 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.)*

2.3 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

2.4 - Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC :

## ACCES

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m.

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité approche de virage ou de carrefour ...).

3.3 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

## ARTICLE N4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS:

### 4- EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

### 5- ASSAINISSEMENT :

#### Eaux usées domestiques

4.2 - Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma directeur d'assainissement) et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

## Eaux pluviales

4.6 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

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

### 6- AUTRES RESEAUX :

4.7 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

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

### ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES :

Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

### ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

6.1 - Dans les parties de la zone N situées hors agglomération :

- le long des RD 17, les nouvelles constructions doivent respecter un recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD pour les constructions à destination d'habitation, et un recul de 20 mètres minimum pour les autres destinations de construction ;

6.2 - Une autre implantation peut être admise dans le cas :

- de constructions installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs,

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du présent P.L.U., sans réduire toutefois la distance de recul existante entre l'axe de la route et la construction existante.

- pour les annexes et piscines des habitations existantes qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du présent P.L.U, sans toutefois construire en deçà de la distance de recul existante entre l'axe de la route et l'habitation existante.

Dans tous les cas, l'implantation de la future construction de devra pas aggraver la visibilité et la sécurité le long de la route départementale.

## ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Toutes les constructions devront respecter un recul de 10 m des berges, lorsque les limites séparatives suivent un cours d'eau ou un ruisseau existant.

7.1 – Les constructions, au nu du mur, doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- pour les travaux d'extension visés à l'article N 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
- pour les bâtiments annexes visés à l'article N 2

7.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

7.3 - Les piscines devront respecter un recul minimum de 10 mètres si le terrain borde une parcelle viticole et de 3 mètres minimum vis-à-vis des autres limites séparatives (cf. annexes).

*\*Les croquis suivants sont de nature indicative et non opposable. Ils visent simplement à préciser les termes employés dans le règlement et n'ont pas vocation à illustrer une exhaustivité de cas.*

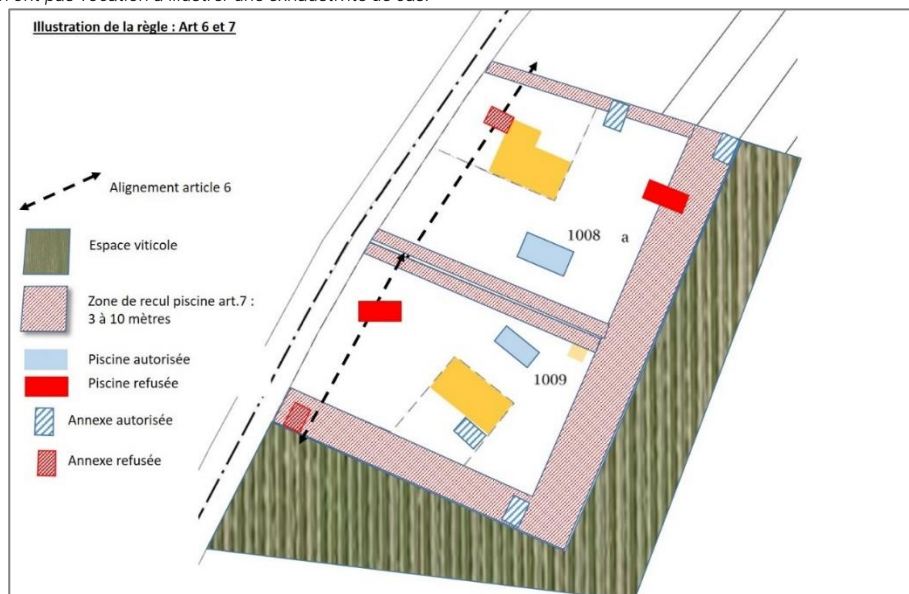
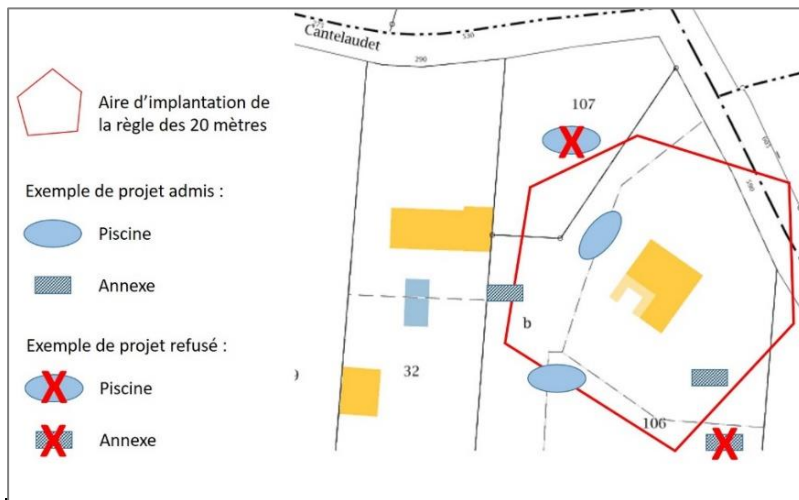


Illustration de la règle pour les annexes et les piscines

## ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Les annexes et les piscines des habitations existantes doivent se situer, en tout ou partie, au maximum à 20 mètres de l'habitation existante.

\*Les croquis suivants sont de nature indicative et non opposable. Ils visent simplement à préciser les termes employés dans le règlement et n'ont pas vocation à illustrer une exhaustivité de cas.



### Article N9 - Emprise au sol des constructions :

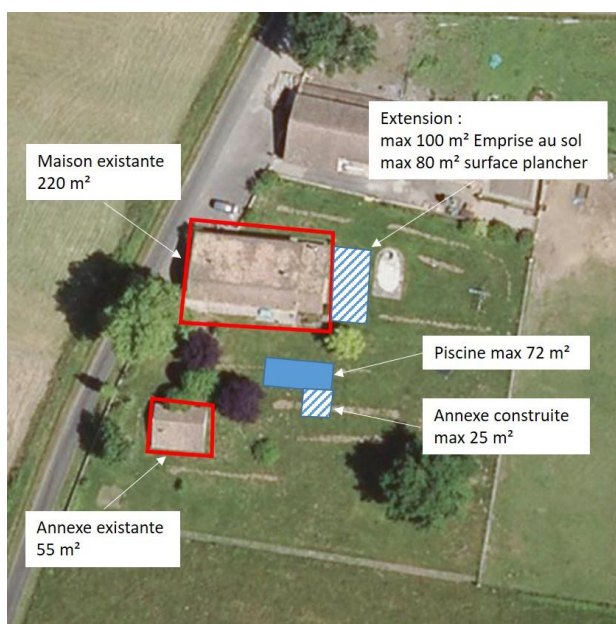
Définition : l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

9.1 - L'emprise au sol ne pourra excéder :

- 100 m<sup>2</sup> pour les extensions de l'habitation existante (réalisées en une ou plusieurs fois)
- 72 m<sup>2</sup> pour les piscines (surface de bassin),
- 80 m<sup>2</sup> pour les annexes de type abri de jardin et garage (surface cumulée)

Pour les annexes, les surfaces cumulées correspondent aux surfaces existantes et surfaces à édifier, par unité foncière, à compter de l'approbation de la modification du PLU.

(Exemple si le terrain comporte déjà un garage de 50 m<sup>2</sup>, il ne sera possible de construire que 2 annexes supplémentaires ne cumulant pas plus de 30 m<sup>2</sup>)



Schémas illustratifs

9.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article N10 – Hauteur maximale des constructions :**

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur des constructions à usage d'habitation sera au maximum de 7 m à l'égout du toit.

10.2 – Pour les constructions existantes qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant

10.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

10.4 - Pour les annexes la hauteur est limitée à 3 m50 à l'égout du toit. Il n'est pas fixé de règle pour les piscines couvertes.

### **ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS :**

#### **1 - DISPOSITIONS GENERALES :**

La recherche d'une architecture locale ou d'inspiration locale doit être privilégiée. Toute architecture et choix de couleur imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques sont interdits.

#### **2 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

##### **Volumétrie générale**

Les constructions seront composées de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale.

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les constructions de faible surface (moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher) et les annexes doivent être :

- intégrées à la clôture, ou
  - adossées à une construction existante, ou dans le prolongement d'une piscine.
- Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne ou à la

production d'énergie renouvelable de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction, ou masqués de l'espace public.

## **HABITATIONS :**

### **Murs**

11.1 – Sont autorisés l'emploi de la pierre naturelle (de Charente ou de Gironde), des enduits tons pierre naturelle, beige, gris (pierre vieillie), les bardages couleurs gris.

11.2 – Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

### **Toitures**

11.3 – Les constructions doivent être couvertes par des toitures à 2 pentes à minima.

11.4 – Sauf dans le cas d'abris de jardin, les toitures à pente(s) doivent être en tuiles de type canal de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose, paille et teintes mélangées.  
Leur pente sera comprise entre 25 et 33 %

11.5 – Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

11.6 – Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

### **Clôtures**

11.7-La clôture sur voie et en mitoyenneté doit être constituée :

- soit d'une clôture à claire-voie en grillage rigide.

- soit d'une clôture à claire-voie en grillage noyée dans une haie végétale. Pour l'entretien, le long des voies et emprises publiques, les clôtures grillagées devront reposer sur une semelle béton d'une hauteur comprise entre 0,10 et 0,20m. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m, sauf pour des fonctions spécifiques devant faire l'objet d'une demande argumentée.

## **BATIMENTS ANNEXES :**

11.7 - Les bâtiments annexes aux habitations, tels que garages, abris, remises ... devront avoir le même aspect de couverture et de mur que la construction principale.

11.8 - Les constructions de faible surface (garage, abris de jardin, pièce supplémentaire de moins de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol) pourront comporter une seule pente.

## ARTICLE N12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

## ARTICLE N13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

13.2 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, notamment lors de la construction d'une piscine à proximité d'une zone viticole, afin d'atténuer le risque aux traitements phytosanitaires.

13.3 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par des écrans de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

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

### ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

\*\*\*\*\*



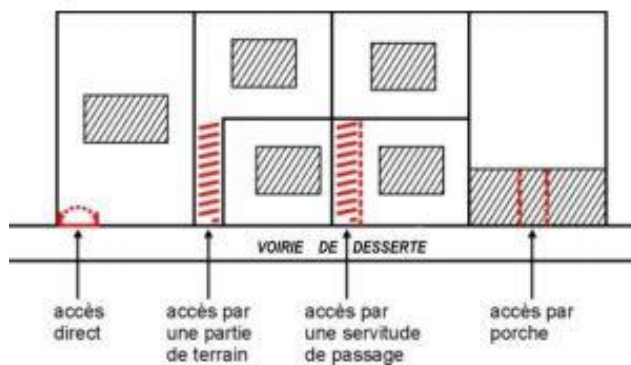
## TITRE IV – LEXIQUE

## ACCES

Définition : « Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.

Les accès aux terrains peuvent s'effectuer :

- soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche),
- soit par un espace de circulation privée (bande de terrain, servitude de passage, aire fonctionnelle) ».



## AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m<sup>2</sup> et la profondeur ou la hauteur\* dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers\* - (article R 442-2 du code de l'urbanisme) sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières\*").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

## AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

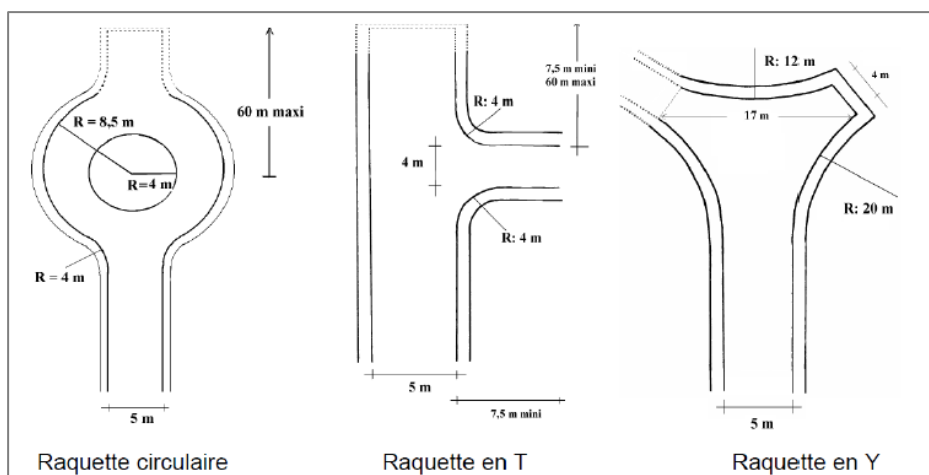
Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils comportent entre 10 et 49 unités, ces aménagements\* sont soumis à une déclaration préalable (article R 421-23 du code de l'urbanisme) sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

## AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de kart ou de circuits automobiles,... Ces aménagements\* sont soumis à une déclaration préalable ou à permis d'aménager (articles R 421-19 et suivants du code de

l'urbanisme), sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire ou un permis d'aménager.

### AIRES DE RETOURNEMENT



### ALIGNEMENT

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement\* actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement\* futur dans les autres cas.

### AMENAGEMENT

Tous travaux (même créateur de surface de plancher\*) n'ayant pour effet ni de modifier le volume existant ni l'aspect extérieur.

### ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale.

Une annexe peut être un garage, un abri de jardin, un bûcher, une cuisine d'été etc.

### ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (A.F.U.)

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

### CARAVANE

Est considéré comme caravane\*, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction (voir également la définition relative au

stationnement des caravanes\* et la notion de garage collectif de caravanes\* introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

### **CARRIERE**

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

### **CHANGEMENT DE DESTINATION**

La destination d'un immeuble est ce pourquoi cet immeuble a été conçu, réalisé ou transformé. Le changement de destination consiste à donner à un bâtiment existant une utilisation différente de celle qu'il avait jusqu'alors. Tout changement de destination doit être précédé au minimum d'une déclaration préalable. L'opération est soumise à l'obtention d'un permis de construire si elle s'accompagne de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade du bâtiment.

### **CLÔTURE**

Constitue une clôture\*, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R 421-12 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

### **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale de l'unité foncière sur laquelle elle est implantée.

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Notion supprimée depuis la loi ALUR (2014)

### **CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE**

L'article R.123-9 du code de l'urbanisme (rédaction antérieure applicable aux PLU approuvés avant le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015) fixe les neuf destinations qui peuvent être retenues pour une construction:

- l'habitation ;
- l'hébergement hôtelier ;
- les bureaux ;
- le commerce ;
- l'artisanat ;
- l'industrie ;
- l'exploitation agricole\* ou forestière ;
- la fonction d'entrepôt ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.

### **CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL**

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes\* où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation et de prestation de services, vendus ou non sur place. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'1/3 de la surface totale.

### **LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Cette destination est difficile à définir. Les notions d'usage collectif et d'intérêt général aident à déterminer ce type d'installations. Le caractère privé d'un équipement ne lui enlève pas son caractère d'équipement collectif. Voici quelques exemples de constructions et installations d'intérêt collectif :

- Locaux affectés aux services publics accueillant le public ;
- Crèches et halte-garderie
- Établissement d'enseignement
- Établissement universitaire, y compris les locaux affectés à la recherche
- Établissement pénitentiaire
- Établissement de santé (hôpitaux + recherche, cliniques, résidence médicalisée...)
- Établissement d'action sociale
- Résidences sociales
- Établissement culturel et salle de spectacle
- Installation sportive
- Lieux de culte
- Construction et installation techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services urbains
- Locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'un politique de soutien à l'emploi ( hôtels d'activité, pépinières, incubateurs...)

### **CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT**

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de surface de plancher\*, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

### **DEPOTS DE VEHICULES**

Ce sont par exemple :

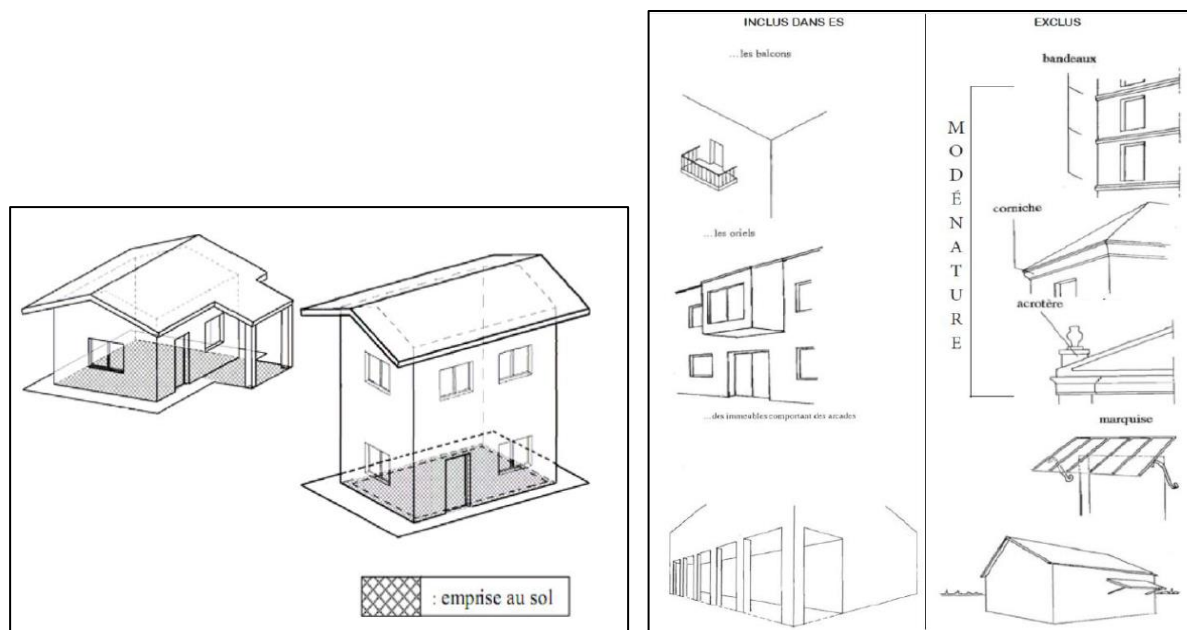
- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes\*, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes\*.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers\* (article R 442-2 du code de l'urbanisme) sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire. En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

### **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



### ESPACE BOISE CLASSE

Voir annexe\* n° 4.

### EMPLACEMENT RESERVE

Voir annexe\* page n° 5.

### EXPLOITATION AGRICOLE

1 - L'exploitation agricole\* est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation\*.

2 - Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole\* sont :

- les bâtiments d'exploitation, liés et nécessaires à l'exploitation existante
- les bâtiments d'habitation, si ils sont liés et strictement nécessaires à l'exploitation (nécessité de présence permanente de l'exploitant sur les lieux).

### EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine\* ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

### GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

### HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

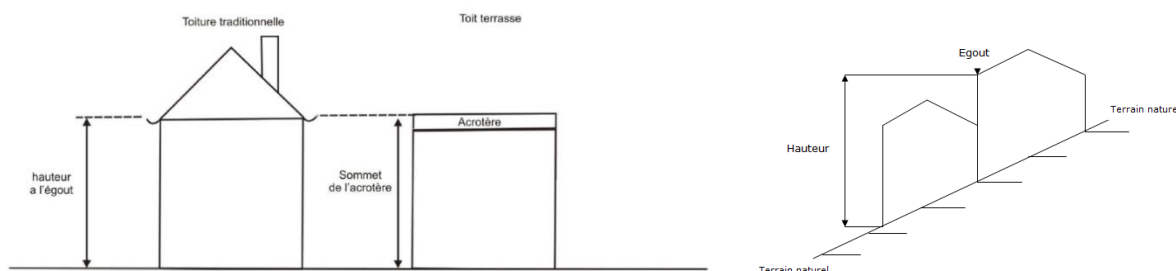
Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies aux articles L 111-25, R111-38, R 421-19 du Code de l'Urbanisme.

### HAUTEUR

La hauteur\* d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur\* est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur\* doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.



### IMPASSE

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

### INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)

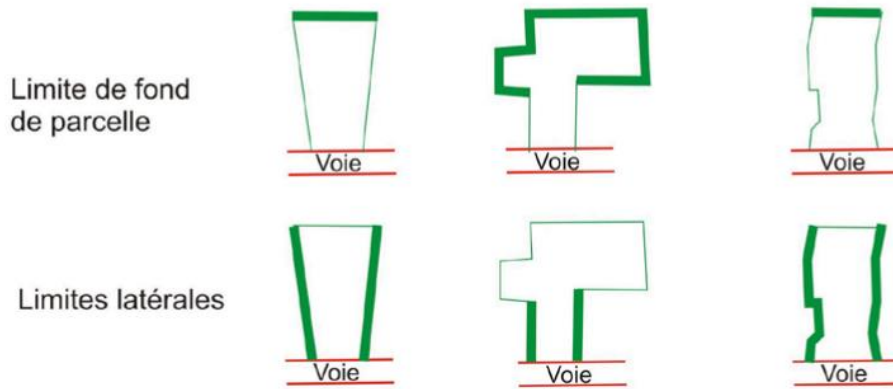
Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières\* au sens des articles 1<sup>er</sup> et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

### LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



### LOTISSEMENT Art. L 442-1 du Code de l'Urbanisme

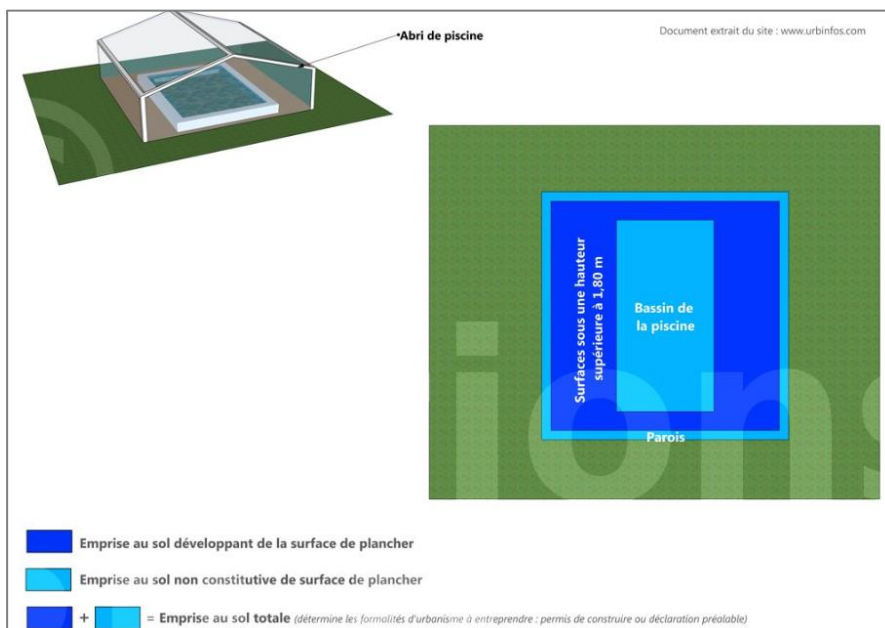
Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

### OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur\* est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

### PISCINES

Sont dispensées de toute formalité, au titre du code de l'urbanisme, les piscines dont la surface de bassin est inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>. Leur implantation doit néanmoins respecter les règles du présent règlement. Doivent être précédées d'une déclaration préalable, les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1m80. Au-delà de 100 m<sup>2</sup> de bassin ou si la couverture de la piscine génère plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, la construction de la piscine relève d'une demande de permis de construire (Art. R 421-9).



### **RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT A L'IDENTIQUE**

L'autorisation de reconstruire à l'identique suppose que 4 conditions soient remplies :

- la destruction doit dater de moins de 10 ans
- le bâtiment doit être régulièrement édifié
- Le P.L.U ou le P.P.R.I ne doivent pas comporter de dispositions contraires
- La reconstruction ne peut se faire que dans une zone exempte de risques.

Lorsque les quatre conditions évoquées précédemment sont réunies, l'autorité administrative est obligée d'accorder le permis. Néanmoins, l'obtention préalable d'un permis de construire est obligatoire lorsqu'une personne entend bénéficier des dispositions du code de l'urbanisme permettant la reconstruction à l'identique d'un bâtiment. L'obligation de procéder à une nouvelle demande de permis de construire est justifiée par le fait que l'autorité administrative doit être en mesure de vérifier que le projet constitue bien une reconstruction à l'identique du bâtiment.

En effet, le projet doit être strictement identique aux documents administratifs du bâtiment démolé pour pouvoir bénéficier des dispositions de cet article.

### **STATIONNEMENT DE CARAVANES**

R421-19 (c) : Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes\* ou résidences mobiles de loisirs;

R421-23 (d) : doivent être précédé d'une déclaration préalable l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane\* autre qu'une résidence mobile mentionnée à l'article R 421-3 (j) lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non;

### **SURFACE DE PLANCHER**

La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m. Elle se mesure au nu intérieur des murs de façades de la construction (c'est-à-dire à l'intérieur de la construction, d'un mur de façade à un autre). À partir de cette surface de plancher, certaines surfaces sont déduites pour obtenir la surface de plancher définitive.

- Surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- Vides et trémies qui correspondent aux escaliers et ascenseurs
- Surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre
- Surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
- Surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (par exemple, plancher ne supportant pas un tel usage)

Un simulateur de calcul est disponible sur [www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R42163](http://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R42163)

### **TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES**

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes\* à la fois, doit au préalable, avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un

arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé - (article R 443-7 du code de l'urbanisme).

### VOIE

Définition : « La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.

Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être ouverte au public ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. Par exemple, est considérée comme « ouverte à la circulation du public une voie privée en impasse\* desservant six propriétés dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'usage ».

\*\*\*\*\*