



**Plan Local d'Urbanisme  
de la Commune de BRESSUIRE**

# SOMMAIRE

## NOTE LIMINAIRE.....4

1	Le règlement du P.L.U.....	5
2	Quelques définitions.....	6
1	<i>Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS).....</i>	<i>6</i>
2	<i>Le Coefficient d'Emprise au Sol.....</i>	<i>6</i>
3	<i>Les hauteurs d'immeuble.....</i>	<i>7</i>
4	<i>Lotissements anciens.....</i>	<i>7</i>
5	<i>Les opérations groupées.....</i>	<i>7</i>
6	<i>Unité foncière.....</i>	<i>7</i>
7	<i>Bâtiments annexes - abris de jardins - garages.....</i>	<i>8</i>

## TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....9

Article 1	Champ d'application.....	10
Article 2	Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.....	10
Article 3	Division du territoire en zones.....	14
Article 4	Adaptations mineures.....	17
Article 5	Marges de reculement.....	17
Article 6	Rappels.....	17

## TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....19

1	Dispositions applicables à la zone UA.....	20
2	Dispositions applicables à la zone UB.....	28
3	Dispositions applicables à la zone UC.....	38
4	Dispositions applicables à la zone UX.....	46
5	Dispositions applicables à la zone UL.....	52

## TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER....58

1	Dispositions applicables à la zone 1 A.U b.....	60
2	Dispositions applicables à la zone 1 A.U h.....	65
3	Dispositions applicables à la zone 1 A.U gv.....	72
4	Dispositions applicables à la zone 1 A.U L.....	76
5	Dispositions applicables à la zone 1 A.U x.....	81
6	Dispositions applicables à la zone 2 A.U.....	85
7	Dispositions applicables à la zone 3 A.U.....	91

## TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....95

## TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....102

## TITRE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ESPACES BOISÉS CLASSES .....110

1	Dispositions générales.....	111
2	Dispositions applicables aux Espaces Boisés Classés.....	111

**TITRE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX EMBLEMES RÉSERVÉS**  
..... **112**

1	Article 1.....	113
2	Article 2.....	113
3	Article 3.....	113

# NOTE LIMINAIRE

## **1 LE REGLEMENT DU P.L.U.**

---

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

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

**Article 1 :** Occupation et utilisation du sol admises.

**Article 2 :** Occupation et utilisation du sol interdites.

### **SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.**

**Article 3 :** Accès et voirie.

**Article 4 :** Desserte par les réseaux.

**Article 5 :** Superficie minimale de la parcelle.

**Article 6 :** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

**Article 7 :** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

**Article 8 :** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

**Article 9 :** Emprise au sol.

**Article 10 :** Hauteur des constructions.

**Article 11 :** Aspect extérieur - Clôtures.

**Article 12 :** Stationnement.

**Article 13 :** Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés.

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

**Article 14 :** Coefficient d'occupation du sol.

**La section 1** définit ce qui est autorisé ou interdit.

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

**La section 3** définit les densités.

## 2 QUELQUES DÉFINITIONS

### 2.1 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

- Le C.O.S. détermine le nombre de mètres carrés de surface de plancher constructible par mètre carré de terrain.
- Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, déduction faite des emprises réservées pour équipements publics ou des opérations de voirie. Toutefois, lorsqu'elles feront l'objet de cession gratuite, ces dernières pourront être prises en compte dans la surface du terrain.
- La surface de plancher d'une construction s'entend de la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, après déduction :
  - ♣ des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs et des embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
  - ♣ des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs
  - ♣ des surfaces de planchers d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre
  - ♣ des surfaces de planchers aménagées en vue du stationnement de véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
  - ♣ des surfaces de planchers des combles non aménageables pour l'habitation, ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial

♣ des surfaces de planchers des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets

♣ des surfaces de planchers des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune

♣ d'une surface égale à 10 % des surfaces de planchers affectées habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures

Cette définition est donnée sous réserve de l'évolution à venir de la législation.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

### 2.2 LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection des constructions à la surface du terrain, y compris les annexes.

La surface du terrain est comptée comme dit précédemment. Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol, sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

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

## 2.3 LES HAUTEURS D'IMMEUBLE

La hauteur maximale est calculée du sol naturel à l'égout du toit, et n'inclut pas la hauteur des toitures.

Terrain plat ou de faible pente (pente inférieure ou égale à 3%) :

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel, sur la voie et au droit de la façade, avant exécution des fouilles et remblais.

Terrain en pente moyenne ou forte, situé en contre-haut de la voie (pente supérieure à 3%) :

La hauteur de la construction est mesurée à partir de la cote de nivellement du terrain naturel au droit de la façade sur voie.

Terrain en pente moyenne ou forte, situé en contre-bas de la voie (pente supérieure à 3%) :

- Lorsque la façade sur voie est élevée à moins de 10 mètres de l'alignement et lorsque le terrain composant la marge de recul est à la même cote de nivellement que la voie au droit de la façade : la hauteur à l'égout de la construction et le nombre de niveaux se mesurent sur la façade sur rue.
- Autres cas : La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel, avant exécution des fouilles et remblais.

Terrain en pente moyenne ou forte, situé entre deux voies (pente supérieure à 3%) :

La façade principale du bâtiment constitue la façade de référence sur laquelle les règles précédentes s'appliquent.

## 2.4 LOTISSEMENTS ANCIENS

Dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement.

## 2.5 OPERATIONS GROUPEES

Une opération groupée est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire comportant ou non une division du terrain.

Pour une opération groupée :

- les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines,
- l'emprise au sol est calculée globalement,
- le C.O.S. s'applique au terrain de l'opération.

## 2.6 UNITE FONCIERE

Pour l'application de certains articles des règlements de zone, les mots "unité foncière" doivent être entendus comme désignant :

- soit le terrain de la construction ou de l'opération groupée,
- soit l'ensemble formé par ce terrain et des terrains voisins sur lesquels ont été obtenues des servitudes dites "de cours communes".

## **2.7 BÂTIMENTS ANNEXES - ABRIS DE JARDINS - GARAGES**

- Tout bâtiment n'ayant pas une partie de ses murs en commun avec un autre bâtiment d'emprise et de volume supérieurs est un bâtiment annexe à celui-ci.
- Toute construction annexe de superficie inférieure ou égale à 9 m<sup>2</sup> est dénommée abri de jardin.
- Tout garage non jointif à la construction principale est un bâtiment annexe.



T I T R E 1

**DISPOSITIONS GENERALES**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément aux articles du Code de l'urbanisme.

### **ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement du P.L.U. s'applique à la totalité du territoire de la commune de BRESSUIRE.

### **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 aux règles générales de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants, qui restent applicables :**

**L'Article R 111-2** qui prévoit que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

**L'Article R 111-4** qui prévoit que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**L'Article R 111-6** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;

b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**L'article R 111-15** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

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

**2 Les articles suivants du Code de l'Urbanisme restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :**

**Sursis à statuer**

**L'article L 111-10** : du Code de l'Urbanisme est rappelé ci-après :

«Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.»

**L'article L 123-6** du Code de l'Urbanisme est rappelé ci-après :

Le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. La délibération qui prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les modalités de concertation, conformément à l'article L. 300-2, est notifiée au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'au président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et, si ce n'est pas la même personne, à celui de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat dont la commune est membre et aux représentants des organismes mentionnés à l'article L. 121-4. Lorsque la commune est limitrophe d'un schéma de cohérence territoriale sans être couverte par un autre schéma, la délibération est également notifiée à l'établissement public chargé de ce schéma en application de l'article L. 122-4.

A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

**L'article L 421-6** du code de l'urbanisme :Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature,

l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

La délivrance du permis de construire est subordonnée aux dispositions de l'**Article L 111-4** du Code de l'Urbanisme : *Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.*

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

### **3 Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des autres législations.**

#### **3.1. Se superposent aux règles du PLU :**

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, reportées sur les plans et le tableau des servitudes.

#### **3.2. S'ajoutent aux règles du PLU :**

Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières, et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire ...

#### **3.3. Les documents graphiques font, en outre, apparaître s'il y a lieu :**

① Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 ;

② Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;

③ Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;

④ Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;

⑤ Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;

⌘ ① Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

Υ ① Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article 28-1-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;

⌘ ① Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;

⌘ ① Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

⌘ ① Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 123-9.

*« Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines,...ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de Poitou-Charentes(service régional de l'archéologie).*

Aux termes de la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, l'article L332-6 du code de l'urbanisme a été complété pour autoriser à imposer au bénéficiaire de l'autorisation de construire la redevance d'archéologie préventive.

Dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés aux plans, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol sur ces parcelles devra être transmise à Monsieur le Préfet. Tout dépôt et demande de construction ou d'aménagement impliquant un affouillement du sol pourrait recevoir de la part du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie, au titre du décret 2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour application de la loi 2001-44 du 17 janvier 2001, une prescription de conservation du site.

### **3.4.Sites archéologiques :**

Aux termes de la loi du 27 Septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques,

## ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **quatre types de zones**.

- 1 Les zones urbaines** correspondent grosso-modo aux zones urbaines des anciens POS, et sont des zones équipées, ou en voie de l'être (assainissement notamment). Les zones non équipées ne peuvent donc pas être qualifiées de zones urbaines, et les zones urbaines non entièrement équipées devront l'être totalement pendant la "durée de vie" du P.L.U.

La première lettre des zones urbaines est invariablement le U. La seconde lettre indique la densité du bâti souhaité dans les zones (du U.A. le plus dense, au U.C. la plus faible densité des constructions).

### Zone U.A.

La zone U.A. est une zone urbaine dense correspondant au centre traditionnel de l'agglomération de BRESSUIRE.

Le caractère essentiel de la zone UA est sa centralité, existante ou projetée par la mise en œuvre du P.L.U. : constructions à l'alignement de l'emprise publique, et en continuité d'une limite séparative à l'autre, fronts urbains affirmés et implantation de volumes bâtis plus importants que dans les autres zones urbaines.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées.

### Zone U.B.

La zone UB comprend deux secteurs :

- le secteur UBa correspondant aux faubourgs de l'agglomération de BRESSUIRE,
- le secteur UBb correspondant à certains centres bourgs et au cœur de Saint Porchaire ;
- le secteur UBg, correspondant aux surfaces voisines des emprises ferroviaires incluant également la gare et destinées à être réaménagées.

Le paysage urbain de la zone UB est moins dense que celui de la zone UA : implantations des bâtiments à l'alignement ou en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives, degré de "végétalisation" plus important qu'en UA, volumes bâtis moins importants.

Outre la construction d'habitations, la construction d'activités (commerces, artisanat spécialisé, bureaux, services ...) liées aux habitations, y est possible, sous réserve que ces activités ne soient pas nuisantes et polluantes.

### Zone U.C.

La zone UC correspond aux implantations urbaines le plus souvent sous forme pavillonnaire autour de BRESSUIRE ville, de Saint Porchaire, ainsi que pour certains centres bourgs.

Le paysage urbain de la zone UC est proche de celui de la zone UB : implantations des bâtiments à l'alignement ou en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives, degré de "végétalisation" important, vocation quasi-exclusive d'habitat.

La zone UC comprend le secteur UCi correspondant aux zones inondables.

Outre la construction d'habitations, la construction d'activités (commerces, artisanat spécialisé, bureaux, services ...) liées aux habitations, y est possible, sous réserve que ces activités ne soient pas nuisantes et polluantes.

### Zone U.L.

La zone U.L. est une zone où doivent trouver place les équipements sportifs et de loisirs, les équipements scolaires et socioculturels.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

## **Zone U.X.**

Cette zone assainie est destinée à l'accueil d'entreprises industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux. Elle peut également recevoir des hôtels et hôtels –restaurants.

Elle comprend le secteur @lphaparc, les zones industrielles de Saint Porchaire (route de Thouars), de Moulin-Jacquet, de Bel-Air, les zones d'activités localisées près des bourgs de Terves et de Saint-Sauveur, ainsi que le site compris entre les terrains de l'abattoir et la ligne de chemin de fer.

Elles sont caractérisées par des activités multiples : commerciales, artisanales et des industries de transformation.

Les activités liées à l'emprise de la gare ferroviaire sont également incluses dans la zone UX.

Cette zone comprend également le secteur UXc plus spécifique à vocation principale de commerce, d'artisanat, de bureaux et de service.

- 2** Les zones à urbaniser A.U. sont des zones naturelles non-équipées destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

## **Zone 1 A.U.**

La zone 1 A.U. est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

La zone 1 A.U. se décline en plusieurs secteurs :

- **Le secteur 1 A.U.b** correspondant au site de Bocapôle,
- **Le secteur 1 A.U.h** à vocation principale d'habitat,
- **Le secteur 1 A.U.e** à vocations multiples,
- **Le secteur 1 A.U.gv** à vocation d'accueil des gens du voyage,
- **Le secteur 1 A.U.L** à vocation principale d'équipements collectifs.
- **Le secteur 1 A.U.x** à vocation exclusive d'activités,

## **Zone 2 A.U**

La zone 2 A.U. a pour vocation de définir l'urbanisation future et de geler les projets qui pourraient compromettre le développement de la collectivité.

La zone 2 A.U. est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement n'existent pas et ont une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

De ce fait, la zone 2 A.U. est fermée à l'urbanisation.

Elle ne peut s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en oeuvre de procédures particulières, en concertation avec la commune et nécessitant une enquête publique :

via modification du P.L.U.,  
via révision du P.L.U.

La zone 2 A.U. se décline en plusieurs secteurs :

- **Le secteur 2 A.U** non indicé, sans vocation particulière,
- **Le secteur 2 A.U.h** à vocation principale d'habitat,
- **Le secteur 2 A.U.x** à vocation exclusive d'activités.

### Zone 3 A.U

La zone 3 A.U. a pour vocation de définir l'urbanisation future à plus long terme et de geler les projets qui pourraient compromettre le développement de la collectivité.

La zone 3 A.U. est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement n'existent pas et ont une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

De ce fait, la zone 3 A.U. est fermée à l'urbanisation.

**3** **Les zones agricoles A** sont des zones exclusivement réservées à l'activité agricole.

Les zones agricoles sont dites zones « A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Sont cependant autorisés en zone A les travaux de confortation des constructions existantes (*travaux visant à améliorer le confort des habitations ou leur sécurité*), agricoles ou non, ainsi que le changement de destination des bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial.

La zone A comprend le secteur Ap correspondant aux zones agricoles protégées dans lesquelles toute nouvelle construction est proscrite.

La zone A comprend également le secteur Ah, rassemblant les secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) issus du 6° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme. Y sont autorisés l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ainsi que la construction d'annexes sous de strictes conditions.

**4** **Les zones naturelles et forestières N** correspondent grosso-modo aux zones ND des anciens POS, et recouvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent des transferts de possibilité de construire, et où des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités.

La zone N comporte plusieurs secteurs :

- **Le secteur Np**, de protection stricte des paysages où les occupations et utilisations du sol admises sont très limitées,
- **Les secteurs Npi et Nii**, correspondant aux zones inondables,
- **Le secteur Npc**, destiné au camping de Puy-Rond,
- **Le secteur NL**, où sont autorisés les aménagements et équipements de loisirs et de détente,
- **Les secteurs Nh1 et Nh2**, où les travaux de réhabilitation et d'extension des constructions non agricoles sont autorisés, ainsi que les changements de destination des constructions, ainsi que, uniquement en Nh1, la construction de nouvelles habitations



- **Le secteur Nzh**, regroupant les zones humides inventoriées et qui méritent d'être protégées.

#### **5 Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver :**

Ils sont repérés au plan par un quadrillage fin et un semis de ronds.

#### **6 Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux espaces verts :**

Ils sont repérés au plan par des croisillons fins.

### **ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent être apportées que pour un faible dépassement de la norme prévue aux articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

### **ARTICLE 5 MARGES DE RECULEMENT**

Les plans comportent des lignes tiretées imposant un recul le long des voies routières.

Dans ces marges de reculement, toute construction nouvelle est interdite. Par contre, l'aménagement, la remise en état des constructions existantes dans ces espaces peuvent être autorisés, ainsi qu'une extension mesurée dès lors qu'elle se réalise dans le même alignement.

Toutefois, une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

### **ARTICLE 6 RAPPELS**

Toute construction est soumise à autorisation sous réserve de l'article L 422.1 du Code de l'Urbanisme.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume, ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.

#### ***Clôtures***

L'édification d'une clôture (hors exploitation forestière ou agricole) est soumise à déclaration de travaux préalable (article L 441.a du Code de l'Urbanisme).

#### ***Installations et travaux divers***

Article R.421-23

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;

- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous 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 ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

#### ***Coupes et abattages d'arbres***

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

#### ***Démolitions***

Toute démolition, de quelque construction que ce soit, est soumise à permis de démolir.

#### ***Défrichement***

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Le défrichement des bois, non classés E.B.C., est soumis à autorisation préalable en application des articles L 311-1, L 311-2 et L 312-1 du Code Forestier (bois de plus de 4 hectares ou issu d'un ensemble de plus de 4 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale...).

#### ***Autres travaux***

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan d'Occupation des Sols en application du 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.

#### ***Zones de nuisances sonores le long des infrastructures routières ou ferroviaires***

A l'intérieur de la bande de nuisances sonores repérée au plan, les constructeurs doivent prévoir une isolation acoustique de leurs façades correspondant aux dispositions de l'arrêté du 6 Octobre 1978, modifié par l'arrêté ministériel du 23 Février 1983 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits extérieurs des infrastructures routières ou ferroviaires.

**T I T R E 2**

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

c h a p i t r e 1  
**DISPOSITIONS APPLICABLES  
A LA ZONE U.A.**

## **ZONE U.A.**

### **CARACTERE DE LA ZONE U.A.**

La zone U.A. est une zone urbaine correspondant au centre historique et traditionnel de l'agglomération de BRESSUIRE.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées, généralement en ordre continu et à l'alignement des rues et des places.

L'ensemble de la zone UA est équipé.

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

#### **Article U.A. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.**

##### **Sont interdits :**

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la vocation résidentielle du secteur.

2. Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place.
3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
5. Le stationnement d'une caravane, quelque soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
6. Les installations classées soumises à autorisation.
7. Les éoliennes.

#### **Article U.A. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES**

##### **2.1.Sont notamment admises :**

Les occupations et utilisations du sol :

- non interdites à l'article UA1, et notamment les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureau et de service, ainsi que les aires de stationnement,
- les annexes aux constructions sus-nommées,
- et sous réserve des conditions énoncées ci-après,

## 2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

- a Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc....
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- b Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- c La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions 3 à 14 du présent règlement.
- d L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, si cela ne génère pas de nuisance supplémentaire pour les habitants de la zone.
- e Les aires de stationnement des camping-car, mais uniquement sur le domaine public.

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article U.A. 3 ACCES ET VOIRIE

#### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

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

#### 2. Voirie à créer

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

Les voies nouvelles devront se connecter au réseau viaire existant selon un principe de maillage et de continuité de circulation.

Les voies en impasse seront évitées si elles ne permettent pas un développement cohérent de la zone. Elles doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances, ...

#### Article U.A. 4            **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### 1.    **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

##### 2.    **Assainissement**

###### 2.1.    Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

###### 2.2.    Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront conçus de façon à limiter les débits évacués.

##### 3.    **Réseaux divers**

*(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)*

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

#### Article U.A. 5            **SUPERFICIE MINIMALE DE LA PARCELLE**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### Article U.A. 6 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### ***Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires***

Il n'est pas fixé de règles particulières.

##### ***Autres bâtiments***

##### **6.1.** Les constructions seront édifiées à l'alignement total ou partiel des voies et places.

Dans le cas de parcelles ayant une largeur sur la voie inférieure à 8 mètres, cette disposition n'est pas applicable.

Des implantations autres peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent ;
- lorsque la parcelle concernée par le projet est bordée par une, plusieurs voies et/ou emprises publiques, ouvertes ou non à la circulation automobile,
- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ayant une implantation différente ;
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur en façade tel que défini à l'article UA 11.3 ou un porche, et si le traitement de ces éléments (*matériaux, couleur, aspect de la façade, ...*) est identique à la construction qu'ils prolongent ;

- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul.

**6.2.** Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) peuvent s'implanter librement, sans recul imposé par rapport aux voies et emprises publiques.

#### **Article U.A. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### ***Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires***

Il n'est pas fixé de règles particulières.

##### ***Autres bâtiments***

Les constructions doivent être édifiées d'une limite séparative latérale à l'autre.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque la largeur de la façade sur voie est supérieure ou égale à 15 mètres;
- lorsque les immeubles contigus sont implantés de façon différente;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante en bon état ayant une implantation différente ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière;

- lorsque la continuité du bâti est assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur de plus de 1.80 mètres de hauteur ou un porche, et si le traitement de ces éléments (*matériaux, couleur, aspect de la façade, ...*) est identique à la construction qu'ils prolongent ;

- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 m.

**7.2.** Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) peuvent s'implanter librement, sans recul imposé par rapport aux limites séparatives.

#### **Article U.A. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à 2 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des équipements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...), pour lesquels aucune distance minimale n'est imposée.



## **Article U.A. 9 EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

## **Article U.A. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### ***Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires***

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### ***Autres bâtiments***

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres à l'égout du toit, sous réserve de respecter les servitudes de vue et l'ensoleillement sur fonds voisins.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée lorsque le bâtiment projeté s'adosse à un bâtiment existant de hauteur supérieure à 12 mètres à l'égout du toit. La hauteur de la construction projetée sera alors comprise entre les hauteurs des deux bâtiments adjacents.

Les sous-sols autorisés seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

## **Article U.A. 11 ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES**

### **1. Généralités**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect cohérent avec les constructions riveraines, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La

végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Cependant, les matériaux et projets favorisant l'expression de l'architecture moderne et/ou contemporaine et l'architecture bioclimatique sont à privilégier.

### **2. Toitures**

#### ***Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires***

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### ***Autres bâtiments***

Les couvertures seront réalisées en fonction de l'environnement existant, en tuiles, ardoises naturelles, zinc ou matériaux de forme et d'aspect similaires.

La pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30% et 45% maximum en fonction des matériaux utilisés.

Dans le cadre de projets favorisant à l'expression de l'architecture moderne et/ou contemporaine, les toitures suivantes pourront être acceptées :

- les toitures terrasses, monopente ou plates (pente comprise entre 1 % et 5%),
- les toitures végétalisées.

Les projets mélangeant l'architecture des constructions traditionnelles et l'architecture moderne et/ou contemporaine devront chacun respecter les dispositions les concernant.

Les panneaux solaires pourront être refusés s'ils nuisent à la qualité architecturale et paysagère des lieux.

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faitage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente. Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pourront ne comporter qu'une pente ; la couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.

### 3. Clôtures

#### ***Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires***

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### ***Autres bâtiments***

- En façade sur rue et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures sont obligatoires.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur (*pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits*) d'une hauteur minimale de 0.50 mètre et d'une hauteur maximale de 2.00 mètres ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0.50 mètre minimum surmonté d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 2.00 mètres.

L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits, de lices en bois ou en PVC est interdite.

- En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite.

### Article U.A. 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès

compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Habitations collectives (*exceptés les logements sociaux*), y compris changement d'affectation  
  
Une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher construite, avec au minimum 1 place par logement.  
  
Toute tranche commencée génère la création d'une place de parking supplémentaire.
2. Logements sociaux (*habitations collectives et habitations individuelles*)  
  
Une place de stationnement par logement.
3. Constructions à usage d'habitation individuelle (*exceptés les logements sociaux*), y compris changement d'affectation  
  
Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété et/ou dans la construction.  
  
En cas de lotissement ou d'opération groupée, une place supplémentaire par tranche de quatre lots.
4. Constructions à usage de bureau  
  
Une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
6. Constructions à usage artisanal  
  
Une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher construite.
7. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant

Une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, la norme la plus contraignante est retenue.

8. Constructions à usage commercial

Une place de stationnement par tranche supplémentaire de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente au-delà de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente.

9. Établissements hospitaliers, établissements de soins, maisons de repos et cliniques

5 places de stationnement pour 10 lits,

10. Modalités d'application

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

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

**Article U.A. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les essences telles que le thuya (et conifères similaires), le laurier palme, les berbérises sont déconseillées.

L'utilisation d'espèces locales sera préconisée.

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

**Article U.A. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

c h a p i t r e 2  
**DISPOSITIONS APPLICABLES  
A LA ZONE U.B.**

## **ZONE U.B.**

### **CARACTERE DE LA ZONE U.B.**

La zone UB comprend deux secteurs :

- le secteur UBa correspondant aux faubourgs de l'agglomération de BRESSUIRE,
- le secteur UBb correspondant aux différents centres bourgs et au cœur de Saint-Porchaire ;
- le secteur UBg, correspondant aux surfaces voisines des emprises ferroviaires incluant également la gare et destinées à être réaménagées.

La vocation principale est l'habitat, la présence d'activités commerciales et de services est autorisée.

La zone U.B. est entièrement équipée.

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

### **Article U.B. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.**

**Tous secteurs**

#### **Sont interdits :**

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la vocation résidentielle du secteur.
2. Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place.
3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, visés aux articles du code de l'Urbanisme.
4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
5. Le stationnement d'une caravane, quelque soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
6. Les installations classées soumises à autorisation.
7. Les éoliennes.

### **Article U.B. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES**

**Tous secteurs**

## 2.1. Sont notamment admises :

Les occupations et utilisations du sol :

non interdites à l'article UB1, et notamment les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureau et de service, ainsi que les aires de stationnement,

- o les annexes aux constructions sus-nommées,
- o et sous réserve des conditions énoncées ci-après,

## 2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

1. Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :  
  
qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc....  
  
que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
2. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
3. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions 3 à 14 du présent règlement.
4. L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, si cela ne génère pas de nuisance supplémentaire pour les habitants de la zone.

5. Les aires de stationnement des camping-cars, mais uniquement sur le domaine public.

### Secteur UBg

Sont également admises les activités socio-culturelles, de loisirs, de sports et d'enseignement, ainsi que leurs annexes sanitaires, d'accueil et de restauration.

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article U.B. 3 ACCES ET VOIRIE

#### Tous secteurs

#### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

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

#### 2. Voirie à créer

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la

circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles devront se connecter au réseau viaire existant selon un principe de maillage et de continuité de circulation.

Les voies en impasse seront évitées si elles ne permettent pas un développement cohérent de la zone. Elles doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances, ...

## **Article U.B. 4                    DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Tous secteurs**

#### **1.        Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

#### **2. Assainissement**

##### **2.1.    Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les

dispositions réglementaires en vigueur. Les études de filière d'assainissement sont à la charge du pétitionnaire.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder,
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

#### **2.2.    Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront conçus de façon à limiter les débits évacués.

#### **3. Réseaux divers**

*(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)*

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

## **Article U.B. 5                    SUPERFICIE MINIMALE DE LA PARCELLE**

### **Tous secteurs**

Il n'est pas fixé de minimum parcellaire.

En l'absence de réseau public d'assainissement, la superficie du terrain devra permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

**Article U.B. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Tous secteurs**

***Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires***

Il n'est pas fixé de règles particulières.

***Autres bâtiments***

6.1 Les constructions se feront en retrait de 5 mètres maximum par rapport à l'alignement.

Dans le cas de parcelles ayant une largeur sur la voie inférieure à 8 mètres, cette disposition n'est pas applicable.

Des implantations autres peuvent être admises dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement particulier;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
- lorsqu'un recul particulier est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsque la parcelle concernée par le projet est bordée par une, plusieurs voies et/ou emprises publiques, ouvertes ou non à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction concerne l'extension d'un bâtiment existant implanté à plus de 5 mètres de l'alignement : dans ces cas, l'extension est autorisée dans le prolongement de la construction d'origine, ;

- s'il s'agit de voies internes à des opérations d'ensemble.

6.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) peuvent s'implanter librement, sans recul imposé par rapport aux voies et emprises publiques.

**Article U.B. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Tous secteurs**

***Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires***

Il n'est pas fixé de règles particulières.

***Autres bâtiments***

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limites séparatives
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives au moins égale à 3 m.

L'une ou l'autre de ces implantations pourra être imposée, pour favoriser une insertion harmonieuse et l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;



- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment de nature à porter atteinte à la construction initiale ;
- en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre.

Cas particuliers :

Les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...), pourront déroger aux règles précédentes, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Ils peuvent s'implanter librement, sans recul imposé par rapport aux limites séparatives.

**Article U.B. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**Secteurs UBa et UBb**

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à 2 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des équipements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...), pour lesquels aucune distance minimale n'est imposée.

Secteur UBg

Il n'est fixé aucune règle particulière concernant l'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres en secteur UBg.

**Article U.B. 9 EMPRISE AU SOL**

**Tous secteurs**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

**Article U.B. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

**Secteur UBa**

***Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires***

Il n'est pas fixé de règles particulières.

***Autres bâtiments***

La hauteur maximale est fixée à 9 mètres à l'égout du toit, sous réserve de respecter les servitudes de vue et l'ensoleillement sur fonds voisins.

Cette hauteur est portée à 12 mètres dans le cas de logements collectifs.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée lorsque le bâtiment projeté s'adosse à un bâtiment existant de hauteur supérieure à 9 mètres à l'égout du toit, ou 12 mètres pour les logements collectifs. La hauteur de la construction projetée sera alors comprise entre les hauteurs des deux bâtiments adjacents.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente

une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux collecteurs existants.

#### **Secteurs UBb et UBg**

##### ***Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires***

Il n'est pas fixé de règles particulières.

##### ***Autres bâtiments***

La hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit, sous réserve de respecter les servitudes de vue et l'ensoleillement sur fonds voisins.

Cette hauteur est portée à 12 mètres dans le cas de logements collectifs.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée lorsque le bâtiment projeté s'adosse à un bâtiment existant de hauteur supérieure à 6 mètres à l'égout du toit, ou 12 mètres pour les logements collectifs. La hauteur de la construction projetée sera alors comprise entre les hauteurs des deux bâtiments adjacents.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des

rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux collecteurs existants.

## **Article U.B. 11 ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES**

### **Tous secteurs**

#### **1. Généralités**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect cohérent avec les constructions riveraines, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

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

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Cependant, les matériaux et projets favorisant à l'expression de l'architecture moderne et/ou contemporaine et à l'architecture bioclimatique sont à privilégier.

#### **2. Toitures**

##### ***Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires***

Il n'est pas fixé de règles particulières.

##### ***Autres bâtiments***

Les couvertures seront réalisées en fonction de l'environnement existant, en tuiles, ardoises naturelles, zinc ou matériaux de forme et d'aspect similaires.

La pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30% et 45% maximum en fonction des matériaux utilisés.

Dans le cadre de projets favorisant à l'expression de l'architecture moderne et/ou contemporaine, les toitures suivantes pourront être acceptées :

- les toitures terrasses, monopente ou plates (pente comprise entre 1 % et 5%),
- les toitures végétalisées.

Les projets mélangeant l'architecture des constructions traditionnelles et l'architecture moderne et/ou contemporaine devront chacun respecter les dispositions les concernant.

Les panneaux solaires pourront être refusés s'ils nuisent à la qualité architecturale et paysagère des lieux.

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

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pourront ne comporter qu'une pente ; la couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.

### 3. Clôtures

#### ***Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires***

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### ***Autres bâtiments***

- En façade sur rue, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles seront constituées :

soit d'un mur (*pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits*) d'une hauteur minimale de 0.50 mètre et d'une hauteur maximale de 2.00 mètres ;

soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0.50 mètre minimum surmonté d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 2.00 mètres.

Les clôtures de type végétales sont également autorisées : haies denses doublées ou non d'un grillage.

Les grillages sur mur en bordure des voies, doivent être obligatoirement doublés d'une haie végétale.

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

- En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite.

## **Article U.B. 12 STATIONNEMENT**

### **Tous secteurs**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Habitations collectives (*exceptés les logements sociaux*), y compris changement d'affectation

Une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement.

Toute tranche commencée génère la création d'une place de parking supplémentaire.

2. Logements sociaux (*habitations collectives et habitations individuelles*)

Une place de stationnement par logement.

3. Constructions à usage d'habitation individuelle (*exceptés les logements sociaux*), y compris changement d'affectation

Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété et/ou dans la construction.

En cas de lotissement ou d'opération groupée, une place supplémentaire par tranche de quatre lots.

4. Constructions à usage de bureau

Une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher

6. Constructions à usage artisanal

Une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher construite.

7. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant

Une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, la norme la plus contraignante est retenue.

8. Constructions à usage commercial

Une place de stationnement par tranche supplémentaire de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente au-delà de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente.

9. Établissements hospitaliers, établissements de soins, maisons de repos et cliniques

5 places de stationnement pour 10 lits

10. Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre

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

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

#### Article U.B. 13

#### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

##### Tous secteurs

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Les essences telles que le thuya (et conifères similaires), le laurier palme, les berbérís sont déconseillées.

L'utilisation d'espèces locales sera préconisée.

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

#### MAXIMALES

#### Article U.B. 14

#### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

##### Tous secteurs

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

c h a p i t r e 3  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**A LA ZONE U.C.**

## **ZONE U.C.**

### **CARACTERE DE LA ZONE U.C.**

La zone UC correspond aux implantations urbaines le plus souvent sous forme pavillonnaire autour de BRESSUIRE ville, de Saint Porchaire, ainsi que l'ensemble des centres bourgs.

La vocation principale est l'habitat, la présence d'activités de services est autorisée sous conditions.

La zone U.C. n'est pas entièrement équipée.

La zone UC comprend un sous secteur UCi (zone potentiellement inondable).

## **SECTION I**

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

### **Article U.C. 1**

### **OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.**

#### **Sont interdits :**

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la vocation résidentielle du secteur.
2. Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts commerciaux.
3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, visés aux articles du code de l'Urbanisme.
4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
5. Le stationnement d'une caravane, quelque soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
6. Les installations classées soumises à autorisation.

## **Article U.C. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES**

### **2.1. Sont notamment admises :**

Les occupations et utilisations du sol : non interdites à l'article UC1, et notamment les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureau et de service, ainsi que les aires de stationnement,

- les annexes aux constructions sus-nommées,
- et sous réserve des conditions énoncées ci-après,

### **2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :**

1. Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone telles que drogueries, laveries, ...
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
2. Les installations et constructions à usage de services et de commerces, sous réserve qu'elles soient intégrées au corps de la construction à usage d'habitation.
3. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).
4. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions 3 à 14 du présent règlement.

5. L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, si cela ne génère pas de nuisance supplémentaire pour les habitants de la zone.
6. Les aires de stationnement des camping-cars, mais uniquement sur le domaine public.

**En UCi :** les occupations et utilisations précitées (chapitres 2.1 et 2.2), à condition que les constructions et aménagements n'entravent pas le champ d'épandage de la crue.

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

### **Article U.C. 3 ACCES ET VOIRIE**

#### **1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

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

#### **2. Voirie à créer**

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



Les voies nouvelles devront se connecter au réseau viaire existant selon un principe de maillage et de continuité de circulation.

Les voies en impasse seront évitées si elles ne permettent pas un développement cohérent de la zone. Elles doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances, ...

#### **Article U.C. 4            DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

##### **1.        Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

##### **2.        Assainissement**

###### **2.1.    Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Les études de filière d'assainissement sont à la charge du pétitionnaire.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés  
:

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder,
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

##### **2.2.    Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront conçus de façon à limiter les débits évacués.

##### **3.        Réseaux divers**

*(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)*

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

#### **Article U.C. 5            SUPERFICIE MINIMALE DE LA PARCELLE**

##### **Extension des constructions existantes et/ou construction d'annexes et de garages**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

##### **Constructions nouvelles**

En présence de réseau collectif d'assainissement : il n'est pas fixé de règle particulière.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement : la superficie du terrain devra permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur : une superficie minimale de 800 m<sup>2</sup> est exigée.

##### **Autres cas**

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

#### **Article U.C. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 Les constructions se feront en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Des implantations autres peuvent être admises dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement particulier;
- lorsque la parcelle concernée par le projet est bordée par une, plusieurs voies et/ou emprises publiques, ouvertes ou non à la circulation automobile,
- lorsqu'un recul particulier est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante ayant une implantation différente ;
- lorsque la largeur de la façade sur voie des parcelles concernées est inférieure à 8 mètres ;
- lorsque le projet de construction concerne l'extension d'un bâtiment existant implanté à moins de 5 mètres de l'alignement : dans ces cas, l'extension est autorisée dans le prolongement de la construction d'origine, et si elle n'a pas pour effet de réduire la marge de recul initiale ;

- s'il s'agit de voies internes à des opérations d'ensemble.

6.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) peuvent s'implanter librement, sans recul imposé par rapport aux voies et emprises publiques.

6.3 A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ou installation hors agglomération ne peut être implantée à moins de :

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe *de la RN 149*

- de 100 mètres de part et d'autre de la déviation (*RN 249*).

6.4 Les dispositions des l'article 6.3 ne s'appliquent pas dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante : l'extension est autorisée dans le prolongement de la construction existante, sans restriction de la marge de recul initiale.

#### **Article U.C. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limites séparatives,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives, au moins égale à 3 m.

L'une ou l'autre de ces implantations pourra être imposée, pour favoriser une insertion harmonieuse et l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ;

- lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment de nature à porter atteinte à la construction initiale ;
- en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre.

Cas particuliers :

Les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...), pourront déroger aux règles précédentes, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Ils peuvent s'implanter librement, sans recul imposé par rapport aux limites séparatives.

**Article U.C. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à 2 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des équipements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...), pour lesquels aucune distance minimale n'est imposée.

**Article U.C. 9 EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

**Article U.C. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit, sous réserve de respecter les servitudes de vue et l'ensoleillement sur fonds voisins.

Cette hauteur est portée à 12 mètres dans le cas de logements collectifs.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée lorsque le bâtiment projeté s'adosse à un bâtiment existant de hauteur supérieure à 6 mètres à l'égout du toit. La hauteur de la construction projetée sera alors comprise entre les hauteurs des deux bâtiments adjacents.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux collecteurs existants.

**Article U.C. 11 ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES**

**1. Généralités**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect cohérent avec les constructions riveraines, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

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

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Cependant, les matériaux et projets favorisant à l'expression de l'architecture moderne et/ou contemporaine et à l'architecture bioclimatique sont à privilégier.

## 2. Toitures

Les couvertures seront réalisées en fonction de l'environnement existant, en tuiles, ardoises naturelles, zinc ou matériaux de forme et d'aspect similaires.

La pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30% et 45% maximum en fonction des matériaux utilisés.

Dans le cadre de projets favorisant à l'expression de l'architecture moderne et/ou contemporaine, les toitures suivantes pourront être acceptées :

- les toitures terrasses, monopente ou plates (pente comprise entre 1 % et 5%),
- les toitures végétalisées.

Les projets mélangeant l'architecture des constructions traditionnelles et l'architecture moderne et/ou contemporaine devront chacun respecter les dispositions les concernant.

Les panneaux solaires pourront être refusés s'ils nuisent à la qualité architecturale et paysagère des lieux.

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

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pourront ne comporter qu'une pente ; la couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.

## 3. Clôtures

- En façade sur rue, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles seront constituées :

soit d'un mur (*pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits*) d'une hauteur minimale de 0.50 mètre et d'une hauteur maximale de 1.60 mètres ;

soit d'un mur bahut de 0.50 mètre minimum surmonté d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1.60 mètres.

Les clôtures de type végétales sont également autorisées : haies denses doublées ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.60 mètres.

Les grillages sur un mur bahut en bordure des voies, doivent être obligatoirement doublés d'une haie végétale.

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

- En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite.

## Article U.C. 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Habitations collectives (*exceptés les logements sociaux*), y compris changement d'affectation

Une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement. Toute tranche commencée génère la création d'une place de parking supplémentaire.

2. Logements sociaux (*habitations collectives et habitations individuelles*)

Une place de stationnement par logement.

3. Constructions à usage d'habitation individuelle (*exceptés les logements sociaux*), y compris changement d'affectation

Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété et/ou dans la construction.

En cas de lotissement ou d'opération groupée, une place supplémentaire par tranche de quatre lots.

4. Constructions à usage de bureau

Une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher

5. Constructions à usage commercial

Une place de stationnement par tranche supplémentaire de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente au delà de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente.

6. Constructions à usage artisanal

Une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher construite.

7. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant

Une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle pour les restaurants, et une place par

chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, la norme la plus contraignante est retenue.

#### 8. Modalités d'application

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

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

### Article U.C. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Les essences telles que le thuya (et conifères similaires), le laurier palme, les berbérises sont déconseillées.

L'utilisation d'espèces locales sera préconisée.

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

#### Article U.C. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

c h a p i t r e 4

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**A LA ZONE UX**

**ZONE UX**

**CARACTERE DE LA ZONE U.X.**

La zone U.X. est une zone où doivent trouver place les activités économiques (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, ...) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont incluses dans le corps des bâtiments d'activités.

Les équipements d'infrastructure existent ou sont en cours de réalisation.

La zone UX comprend le secteur UXc à vocation principale de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services.

**SECTION I**

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

**Article U.X. 1**

**OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL  
INTERDITES.**

**Tous secteurs**

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article U.X.2.

**Article U.X. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL  
ADMISES.**

**Sont admis sans conditions :**

**Zone UX**

- 1 Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux, les constructions à usage de bureaux, de commerces, de services et les entrepôts.

**Secteur UXc**

- 1 Les constructions destinées à abriter les établissements artisanaux, les constructions à usage de bureaux, de commerces et de services.

**Tous secteurs**

- 2 Les garages collectifs de caravanes au sens du Code de l'Urbanisme.
- 3 Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements.
- 4 Les constructions à usage hôtelier ou de restauration.
- 5 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).
- 6 Les serres.

**Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières:**

**Tous secteurs**

- 1 Les installations classées sous réserve que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables, avec épuration ou traitement adapté.
- 2 Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- 3 L'agrandissement ou la transformation des établissements classés industriels, artisanaux et les dépôts existants, à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances pour l'environnement.
- 4 Les constructions à usage d'habitation, à condition :  
  
qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,  
  
qu'elles soient incorporées au corps du bâtiment d'activités.

**SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**Article U.X. 3 ACCES ET VOIRIE.**

**Tous secteurs**

**1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

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

## **2. Voirie**

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

Les voies en impasse sont interdites si elles présentent des problèmes de sécurité ou si elles ne permettent pas un développement cohérent de la zone.

Les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que tous types de véhicules, notamment les poids lourds et semi-remorques, puissent faire aisément demi-tour.

## **Article U.X. 4DESSERTER PAR LES RESEAUX.**

### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### **2. Assainissement**

#### **2.1. - Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront conçus de façon à limiter les débits évacués.

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

### **3. Réseaux divers**

*(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)*

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **Article U.X. 5 SUPERFICIE MINIMALE DE LA PARCELLE.**

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles fixées par les articles 3 à 14 du présent règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).



**Article U.X. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Tous secteurs-**

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

- 8 mètres de l'alignement des voies communales,
- 15 mètres de l'alignement des routes départementales

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des voies expresses (RN 149 et 249), sauf si un recul différent est prévu à l'annexe technique Loi Barnier (pièce 6.6).

A l'intérieur des espaces urbanisés, les constructions ou installations souhaitant s'implanter en façade d'une voie expresse devront s'implanter dans l'alignement des bâtiments voisins, ou à défaut en recul minimal de 15 m par rapport à l'alignement de ladite voie.

- 6.2 Les dispositions de l'article 6.1 ne s'appliquent pas dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante : l'extension est autorisée dans le prolongement de la construction existante, sans restriction de la marge de recul initiale.
- 6.3 Les bâtiments à usage de bureaux, gardiennage, services sociaux en dehors des voies classées à grande circulation pourront être implantés à l'alignement des voies communales, et des voies départementales en agglomération.
- 6.4 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) peuvent s'implanter librement, sans recul imposé par rapport aux voies et emprises publiques.

**Article U.X. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

**Tous secteurs**

7.1 La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 5 m. Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives sous réserves :

- que les activités auxquelles elles sont destinées présentent des nuisances tolérables ;
- que la limite séparative ne soit pas en même temps une limite entre zone industrielle et zone d'habitation.

7.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) peuvent s'implanter librement, sans recul imposé par rapport aux limites séparatives.

7.3

**Article U.X. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

**Tous secteurs**

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le moins élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des équipements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité,

télécommunications...), pour lesquels aucune distance minimale n'est imposée.

#### **Article U.X. 9 EMPRISE AU SOL.**

##### **Tous secteurs**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

#### **Article U.X. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

##### **Tous secteurs**

La hauteur maximale autorisée est de :

15 mètres au faîtage ou à l'acrotère

Un dépassement peut être autorisé en cas de nécessité technique justifiée.

Les enseignes devront être soit disposées au sol, soit sur le bâtiment, sans toutefois en dépasser le faîtage ou l'acrotère.

#### **Article U.X. 11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS - CLOTURES.**

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

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En façade et en limites séparatives, elles seront constituées :

- soit d'un mur (*pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits*) d'une hauteur minimale de 0.50 mètre et d'une hauteur maximale de 2.00 mètres ;

- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0.50 mètres minimum surmonté d'une grille ou d'un grillage, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 2.00 mètres ;

- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale dont la hauteur n'excédera pas 2.00 mètres.

Les teintes criardes sont interdites.

#### **Article U.X. 12 STATIONNEMENT.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes, les normes ci-dessous ne constituant qu'un minimum :

1. Constructions à usage d'habitation :  
Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété et/ou dans la construction.
2. Constructions à usage de bureau ou de service :  
  
Une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher
3. Constructions à usage commercial :  
  
Une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher
4. Constructions à usage artisanal et industrielles :  
  
Une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher construite.
5. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant :  
  
Une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle pour les restaurants, et une place par

chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, cumul des deux normes.

6. Modalités d'application :

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

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

**Article U.X. 14**

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

Sans objet.

**Article U.X. 13                    ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les essences telles que le thuya (et conifères similaires), le laurier palme, les berbérises sont déconseillées.

L'utilisation d'espèces locales sera préconisée.

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

c h a p i t r e 5

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**A LA ZONE U.L.**

**ZONE U.L.**

**CARACTERE DE LA ZONE U.L.**

La zone U.L. est une zone où doivent trouver place les activités socio-culturelles, de loisirs, de sport et d'enseignement.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

**SECTION I**

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

**Article U.L. 1**

**OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL  
INTERDITES.**

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article U.L. 2.

## **Article U.L. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES**

### **Sont admis sans conditions :**

- 1 Toute construction et utilisation du sol à usage d'activités socio-culturelles, de loisirs, de sport et d'enseignement, ainsi que leurs annexes sanitaires, d'accueil et de restauration.
- 2 Les constructions à usage d'hébergement médical ou paramédical, ainsi que leurs annexes sanitaires, d'accueil et de restauration.
- 3 Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce, de bureau et de service, liés et nécessaires au fonctionnement de la zone ou au gardiennage des installations.
- 4 Les annexes des constructions pré-citées.

### **Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières:**

1. Les installations classées sous réserve :
  - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations services, ...
  - b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.

2. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
3. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
4. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.

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

### **Article U.L. 3 ACCES ET VOIRIE.**

#### **1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

Les accès doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 6,00 mètres.

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

#### **2. Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui

doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur de chaussée supérieure ou égale à 6,00 mètres.

#### **Article U.L. 4        DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

##### **1.        Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

##### **2. Assainissement**

###### **2.1. - Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un traitement préalable avant rejet dans le réseau public.

###### **2.2. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront conçus de façon à limiter les débits évacués.

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

##### **3. Réseaux divers**

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

#### **Article U.L. 5        SUPERFICIE MINIMALE DE LA PARCELLE.**

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

#### **Article U.L. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

##### **Constructions nouvelles**

Les constructions et les extensions devront être implantées soit à l'alignement, soit en recul minimal de 5 mètres de l'alignement des voies publiques.

##### **Autres cas**

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes, aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité,

télécommunications...), qui peuvent s'implanter librement, sans recul imposé par rapport aux voies et emprises publiques.

#### **Article U.L. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 m.

La construction peut toutefois être réalisée sur la limite séparative dans le cas de parcelles de faible largeur ou d'extension de bâtiment ne respectant pas initialement ce recul.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...), qui peuvent s'implanter librement, sans recul imposé par rapport aux limites séparatives.

#### **Article U.L. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Une distance minimum de 5 m. devra être respectée entre deux bâtiments non contigus.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...), pour lesquels aucune distance minimale n'est imposée.

#### **Article U.L. 9 EMPRISE AU SOL.**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **Article U.L. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

Construction nouvelle à usage exclusif d'habitation : la hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit.

Construction nouvelle à usage exclusif de commerce et de bureau : la hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Construction à autre usage : il n'est pas fixé de règle de hauteur.

Pour toute construction, les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

#### **Article U.L. 11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS - CLOTURES.**

##### **1. Généralités**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect cohérent avec les constructions riveraines, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

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

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

##### **2. Toitures**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

##### **3. Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- en façade et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures seront préférentiellement minérales et opaques (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits).

Elles pourront être surmontées de grilles.

L'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés, de lices en bois ou en PVC est interdite.

- en limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

#### **Article U.L. 12 STATIONNEMENT.**

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

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

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

- 1 Pour les constructions à usage d'habitation

Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété et/ou dans la construction.

- 2 Pour les autres constructions et établissements :

Les places de stationnement nécessaires au besoin du projet doivent être aménagées, en particulier :

- pour les véhicules de livraison, de transport et de services, ainsi que pour les visiteurs,
- pour les structures d'hébergement, l'offre de stationnement devra correspondre aux besoins de l'opération projetée,
- pour les restaurants et assimilés, une place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle,
- pour les bureaux et professions libérales, une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

- 3 Pour toutes activités artisanales, commerciales, bureaux et professions libérales, d'hôtellerie et de restauration, la création des places sera demandée pour les besoins en stationnement correspondants à l'extension de l'existant. En cas de reconstruction, les règles définies ci-dessus ne s'appliquent que pour l'extension.

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

#### **Article U.L. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les essences telles que le thuya (et conifères similaires), le laurier palme, les berbérís sont déconseillées.

L'utilisation d'espèces locales sera préconisée.



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

**Article U.L. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

**T I T R E 3**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES A URBANISER**

## CARACTERES GENERAUX DES ZONES A.U

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagements et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de zone.

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

La zone A.U se décompose donc en trois secteurs :

la zone 1 A.U, ouverte à l'urbanisation, et destinée à recevoir une urbanisation dont les principes d'aménagement sont fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ainsi que par les orientations d'aménagements

les zones 2 A.U et 3 A.U fermées à l'urbanisation, et susceptibles d'être ouvertes à l'urbanisation par la mise en œuvre préalable de procédures particulières (*modification ou révision du PLU*),

### CARACTERE DES ZONES 1 A.U

L'objectif est d'y réaliser des opérations d'aménagement d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

L'urbanisation de la zone peut cependant s'effectuer par une succession d'opérations, chacune d'elles devant être conçue de manière à ne pas enclaver les coeurs d'îlots et la réalisation des opérations ultérieures.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra s'effectuer qu'après la réalisation, par l'aménageur, des équipements d'infrastructures internes (*voiries de desserte, réseaux divers,...*) donnant aux terrains un niveau d'équipement identique à celui de la zone U affectée du même indice, ou aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de construction applicables aux différents secteurs portés au plan sont globalement proches de celles des zones urbaines de même vocation :

règles de la zone UC pour la zone 1 A.U h,

règles de la zone UX pour la zone 1 A.U x.

règles de la zone UL pour la zone 1 A.U L.

### CARACTERE DES ZONES 2 A.U ET 3 A.U

Les zones 2 A.U et 3 A.U ont pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

Elles comprennent les parties de la zone naturelle non équipée, où l'urbanisation est prévisible à long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation, sont interdites.

Tant que les zones 2 A.U et 3 A.U ne sont pas ouvertes à l'urbanisation, les activités agricoles y sont possibles. Elles ne peuvent s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en œuvre de procédures particulières : la modification ou la révision du P.L.U.

## Secteur 1 AUb

### CARACTERE DE LA ZONE 1 A.Ub

La zone 1AUb comprend les espaces naturels actuellement non équipés et destinés à l'accueil du projet Bocapôle, comprenant entre autre : une zone d'accueil de type autoroutière, une zone d'équipements publics administratifs, socioculturels et touristiques (hébergement, restauration), une zone réservés pour des entreprises privées dont les activités seront en lien avec le caractère du projet Bocapôle.

## SECTION I

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

### Article 1 AU b 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 1 AUb2 est interdit.

### Article 1 AU b 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.

Sont admises, les occupations et utilisations du sol directement liées au caractère de la zone 1 AUb, sous réserve des conditions énoncées ci-après :

chaque opération doit prévoir les dispositions permettant un aménagement cohérent de la zone, en se conformant aux indications de la commune et de ses services techniques, en particulier en matière de voirie et réseaux.

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage commercial, hôtelier et de restauration et leurs extensions,

- la création de bâtiments d'équipements publics administratifs, socioculturels : halls d'exposition, salles de spectacle, animation, projection et de réunion, bureaux,

- les constructions à usage artisanal ou de services, à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour la zone,

- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des installations



Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement, après avis des services techniques municipaux.

L'évacuation des eaux usées traitées ou non dans les rivières, fossés, ou réseaux collectifs pluviaux est interdite.

#### b - Eaux Pluviales :

Dans le but de limiter les écoulements et d'éviter les inondations, il devra être réalisé sur les terrains objets des demandes de permis de construire ou d'utilisation des sols, des dispositifs permettant de stocker temporairement les eaux pluviales. Ces dispositifs, à la charge du propriétaire, doivent favoriser l'infiltration des sols et freiner l'écoulement des eaux pluviales sur le réseau collectif. Il pourra être autorisé un raccordement aux dispositifs existants s'ils ont une capacité suffisante.

### 3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution :

Dans les opérations groupées et les lotissements, les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains.

#### **Article 1 AU b 5 SUPERFICIE MINIMALE DE LA PARCELLE**

Sans objet.

#### **Article 1 AU b 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les implantations sont libres par rapport aux voies communales et chemins ruraux.

Aucune construction ne peut être implantée :

- à moins de 9 m de l'alignement des routes départementales;

Toutefois, peuvent être admises sur les marges de reculement, les constructions annexes qui ne sont pas à usage commercial, artisanal, hôtelier, de restauration, socioculturel, telles que pavillons de gardiens, structures d'accueil, à condition que par leur implantation et leur volume, elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties du complexe Bocapôle.

A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ou installation hors agglomération ne peut être implantée à moins de :

- de 100 mètres de part et d'autre de la déviation.(RN149)

De façon générale, des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires aux réseaux divers.

#### **Article 1 AU b 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1 Aub.

#### **Article 1 AU b 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **Article 1 AU b 9          EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **Article 1 AU b 10        HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder 14 mètres à l'égout du toit et 16 mètres au faitage par rapport à la configuration naturelle du sol.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires aux réseaux divers.

#### **Article 1 AU b 11        ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **Article 1 AU b 12        STATIONNEMENTS**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès et circulation dans le parking.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Pour les **constructions à usage de bureaux ou de services** : une place de

stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisées, avec un minimum d'une place par local affecté à l'usage de bureaux ou de services.

Pour les **constructions à usage commercial** : une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente.

Pour les **constructions à usage d'hôtel, restaurant, jeux...** : une place de stationnement pour une chambre d'hôtel, par tranche de 10 m<sup>2</sup> de restaurant, de salle de jeux, de dancing...

Pour les **constructions à usage d'équipements de loisirs, culturels ou sportifs** : le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

**Pour les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des installations et le gardiennage des activités, des équipements et des services généraux : une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectés à l'habitation, avec un minimum d'une place par logement.**

**Les aires de stationnement nécessaires aux deux-roues doivent également être prévues.**

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application du Code de l'Urbanisme définissant notamment le principe d'une participation pour non réalisation d'aires de stationnement.

Toute tranche commencée génère la création d'une place de parking supplémentaire.

**Article 1 AU b 13      ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES  
BOISES CLASSES**

Les espaces libres intérieurs et notamment les marges de reculement doivent, lorsque la nature du sol le permet, être aménagés en espaces verts comportant des arbres de hautes tiges, ou respecter les plantations d'alignement telles que figurées au plan de zonage.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les essences telles que le thuya (et conifères similaires), le laurier palme, les berbérises sont déconseillées.

L'utilisation d'espèces locales sera préconisée.

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

**Article 1 A.U b 14      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S.



## **ZONE 1 A.U h**

### **CARACTERE DES ZONES 1 A.U h**

La zone 1 A.U h a pour objet la création de nouvelles zones d'habitat sous forme d'opérations d'ensembles, permettant un développement harmonieux de l'agglomération, une rationalisation des coûts d'aménagement, et une meilleure économie de l'espace.

La zone 1 A.U.h comprend un sous-secteur intitulé 1 A.U.h.g propre au réaménagement du quartier de la gare, et en particulier des anciennes friches ferroviaires. Ce sous-secteur a pour objectif de favoriser l'implantation de logements avec une densité plus élevée.

Elle comprend également un sous-secteur intitulé 1 A.U.h.z correspondant aux secteurs constructibles de la ZAC des Villages du Golf.

## **SECTION I**

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

### **Article 1 A.U h 1**

### **OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.**

#### **Sont interdits :**

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la vocation résidentielle du secteur.
2. Les constructions à usage agricole et industriel.
3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, visés aux articles du code de l'Urbanisme.
4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
5. Le stationnement des caravanes, quelque soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
6. Les installations classées soumises à autorisation.

## Article 1 A.U h 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Chaque opération devra obligatoirement respecter les orientations d'aménagement

### 1. Sont notamment admises :

Les occupations et utilisations du sol :

non interdites à l'article AUh 1, et notamment les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureau et de service, ainsi que les aires de stationnement,

- les annexes aux constructions sus-nommées,
- et sous réserve des conditions énoncées ci-après,

### 2. occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).

Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone telles que drogueries, laveries, ...
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.

La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions 3 à 14 du présent règlement.

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article 1 A.U h 3 ACCES ET VOIRIE

#### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

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

#### 2. Voirie à créer

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

Les voies nouvelles devront se connecter au réseau viaire existant selon un principe de maillage et de continuité de circulation.

Les voies en impasse seront évitées si elles ne permettent pas un développement cohérent de la zone. Elles doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances, ...

Ce dernier alinéa ne s'applique pas en zone 1AUhz.

### Article 1 A.U h 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

## 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

## 2. Assainissement

### 2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

### 2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront conçus de façon à limiter les débits évacués.

## 3. Réseaux divers

*(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)*

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé.

### Article 1 A.U h 5 SUPERFICIE MINIMALE DE LA PARCELLE

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### Article 1 A.U h 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions se feront en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Des implantations autres peuvent être admises dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque la parcelle concernée par le projet est bordée par une, plusieurs voies et/ou emprises publiques, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
- lorsqu'un recul particulier est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- s'il s'agit de voies internes à des opérations d'ensemble.

6.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) peuvent s'implanter librement, sans recul imposé par rapport aux voies et emprises publiques.

6.3 A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ou installation hors agglomération ne peut être implantée à moins de :

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 149

- de 100 mètres de part et d'autre de la déviation.(RN 249)

6.4 Les dispositions de l'article 6.3 ne s'appliquent pas dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante : l'extension est autorisée dans le prolongement de la construction existante, sans restriction de la marge de recul initiale.

6.5 Les dispositions de l'article 6.1 ne s'appliquent pas aux sous-secteurs 1 A.U.h.g et 1 A.U.h.z sur lesquels aucun retrait n'est imposé.

### Article 1 A.U h 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limites séparatives,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives, au moins égale à 3 m.

En zone 1 A.U.h.z, les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait libre par rapport à celles-ci.

Cas particuliers :

Les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (*toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs...*) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) pourront s'implanter librement, sans recul imposé par rapport aux limites séparatives.

**Article 1 A.U h 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à 2 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des équipements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité,

télécommunications...), pour lesquels aucune distance minimale n'est imposée.

**Article 1 A.U h 9 EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

**Article 1 A.U h 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 6 mètres à l'égout, sous réserve de respecter les servitudes de vue et l'ensoleillement sur fonds voisins.

Cette hauteur est portée à 12 mètres dans le cas de logements collectifs.

En sous-secteur 1.A.U.h.g, la hauteur maximale des constructions est portée à 9 mètres à l'égout, ceci afin d'inciter à une densité plus élevée.

En sous-secteur 1.A.U.h.z, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres à l'égout du toit.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux collecteurs existants.

## Article 1 A.U h 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.

### 1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect cohérent avec les constructions riveraines, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

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

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Cependant, les matériaux et projets favorisant à l'expression de l'architecture moderne et/ou contemporaine et à l'architecture bioclimatique sont à privilégier.

En zone 1AUhz, il n'est pas fixé de règle pour cet article 11.

### 2. Toitures

Les couvertures seront réalisées en fonction de l'environnement existant, en tuiles, ardoises naturelles, zinc ou matériaux de forme et d'aspect similaires.

La pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30% et 45% maximum en fonction des matériaux utilisés.

Dans le cadre de projets favorisant à l'expression de l'architecture moderne et/ou contemporaine, les toitures suivantes pourront être acceptées :

- les toitures terrasses, monopente ou plates (pente comprise entre 1 % et 5%),
- les toitures végétalisées.

Les projets mélangeant l'architecture des constructions traditionnelles et l'architecture moderne et/ou contemporaine devront chacun respecter les dispositions les concernant.

Les panneaux solaires pourront être refusés s'ils nuisent à la qualité architecturale et paysagère des lieux.

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente. Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pourront ne comporter qu'une pente ; la couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.

En zone 1AUhz, les toitures terrasses sont autorisées sur tous les bâtiments.

### 3. Clôtures

- En façade sur rue, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur (*pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits*) d'une hauteur minimale de 0.50 mètre et d'une hauteur maximale de 1.60 mètre ;

- soit d'un mur bahut de 0.50 mètre minimum, surmonté d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1.60 mètre ;

- les clôtures de type végétales sont également autorisées : haies denses doublées ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.60 mètre ;

- les grillages sur mur bahut en bordure des voies, doivent être obligatoirement doublés d'une haie végétale.

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

- En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite.

#### **Article 1 A.U h 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Logements sociaux  
Il n'est pas fixé de règles particulières.
2. Habitations collectives :  
Une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement. Toute tranche commencée génère la création d'une place de parking supplémentaire.
3. Constructions à usage d'habitation individuelle (*exceptés les logements sociaux*), y compris changement d'affectation  
Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété et/ou dans la construction.  
En cas de lotissement ou d'opération groupée, une place supplémentaire par tranche de trois lots.
4. Constructions à usage de bureau :  
Une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher

5. Constructions à usage commercial :

Une surface de stationnement par tranche supplémentaire de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente, au delà de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente.

6. Modalités d'application :

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

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

#### **Article 1 A.U h 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Pour toute opération portant sur plus de 10 000 m<sup>2</sup> de terrain, il sera exigé l'aménagement de surfaces communes hors voirie et stationnements d'une surface d'au moins 5 % de la superficie totale de l'opération, répartie sur l'ensemble du projet.

*Par ailleurs, sur tous les projets, il pourra être demandé la réalisation de cheminements piétonniers internes et externes (liaisons inter quartiers) et la réalisation de noues d'infiltration. Les surfaces libres de toute construction devront être engazonnées et arborées.*

*L'imperméabilisation des sols devra être limitée par l'emploi de matériaux spécifiques.*

Les essences telles que le thuya (et conifères similaires), le laurier palme, les berbérís sont déconseillées.

L'utilisation d'espèces locales sera préconisée.

En zone 1AUhz, il n'est pas fixé de règle pour cet article 13.

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

#### **Article 1 A.U h 14            COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

## **ZONE 1 A.U.gv**

### **CARACTERE DE LA ZONE 1 A.U.gv**

La zone 1 A.U.gv est une zone où doivent trouver place les structures d'accueil pour les gens du voyage. Peuvent également y trouver place les terrains familiaux pour l'accueil des gens du voyage.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

## **SECTION I**

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

### **Article 1 A.U.gv 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.**

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 1 A.U.gv 2.

### **Article 1 A.U.gv 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.**

#### **Sont admis sans conditions :**

- 1 Toute construction et utilisation du sol nécessaires à l'accueil des gens du voyage, que ce soit aires d'accueil ou terrains familiaux.

#### **Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières:**

1. Les installations classées sous réserve :
  - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations services, ...
  - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.



2. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
3. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (station d'épuration, ateliers municipaux, assainissement, eau potable, électricité...).

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article 1 A.U.gv 3 ACCES ET VOIRIE.

#### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

Les accès doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 6,00 mètres.

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

#### 2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité

de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur de chaussée supérieure ou égale à 6,00 mètres.

### Article 1 A.U.gv 4 DESSERTES PAR LES RESEAUX.

#### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

#### 2. Assainissement

##### 2.1. - Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un traitement préalable avant rejet dans le réseau public.

##### 2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront conçus de façon à limiter les débits évacués.

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

### **3. Réseaux divers**

*(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)*

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

#### **Article 1 A.U.gv 5 SUPERFICIE MINIMALE DE LA PARCELLE.**

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

#### **Article 1 A.U.gv 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

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

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) peuvent s'implanter librement, sans recul imposé par rapport aux voies et emprises publiques.

#### **Article 1 A.U.gv 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 m.

La construction peut toutefois être réalisée sur la limite séparative dans le cas de parcelles de faible largeur ou d'extension de bâtiment ne respectant pas initialement ce recul.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...), qui peuvent s'implanter librement, sans recul imposé par rapport aux limites séparatives.

#### **Article 1 A.U.gv 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **Article 1 A.U.gv 9 EMPRISE AU SOL.**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **Article 1 A.U.gv 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

Il n'est pas fixé de règle de hauteur.

## Article 1 A.U.gv 11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS - CLOTURES.

### 1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect cohérent avec les constructions riveraines, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

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

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

### 2. Toitures

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### 3. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- en façade et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures seront exclusivement minérales et opaques (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits), et elles n'excéderont pas 2.00 mètres de hauteur.

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

L'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés, de lices en bois ou en PVC est interdite.

- en limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres. L'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

## Article 1 A.U.gv 12 STATIONNEMENT.

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

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

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

## Article 1 A.U.gv 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

## SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### Article 1 A.U.gv 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

## ZONE 1 A.U.L

### CARACTERE DE LA ZONE 1 A.U.L

La zone 1 A.U.L est une zone où doivent trouver place les activités socio-culturelles, de loisirs, de sport et d'enseignement.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

## SECTION I

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

### Article 1 A.U.L 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 1 A.U.L 2.

### Article 1 A.U.L 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.

#### Sont admis sans conditions :

- 1 Toute construction et utilisation du sol à usage d'activités socio-culturelles, de loisirs, de sport et d'enseignement, ainsi que leurs annexes sanitaires, d'accueil et de restauration.
- 2 Les constructions à usage d'hébergement médical ou paramédical, ainsi que leurs annexes sanitaires, d'accueil et de restauration.
- 3 Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce, de bureau et de service, liés et nécessaires au fonctionnement de la zone ou au gardiennage des installations, sous réserve des conditions fixées au paragraphe suivant.
- 4 Les annexes des constructions pré-citées.

#### Occupations et utilisations du sols admises sous conditions particulières:

1. Les installations classées sous réserve :

- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations services, ...
  - b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
2. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
  3. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (station d'épuration, ateliers municipaux, assainissement, eau potable, électricité...).
  4. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.
  5. Les cimetières.

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article 1 A.U.L 3 ACCES ET VOIRIE.

#### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

Les accès doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 6,00 mètres.

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

#### 2. Voirie

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

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur de chaussée supérieure ou égale à 6,00 mètres.

### Article 1 A.U.L 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.

#### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

#### 2. Assainissement

##### 2.1. - Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un traitement préalable avant rejet dans le réseau public.

## 2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront conçus de façon à limiter les débits évacués.

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

## 3. Réseaux divers

*(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)*

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

### Article 1 A.U.L 5 SUPERFICIE MINIMALE DE LA PARCELLE.

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

### Article 1 A.U.L 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions et les extensions devront être implantées en recul minimal de 5 mètres de l'alignement des voies publiques.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) peuvent s'implanter librement, sans recul imposé par rapport aux voies et emprises publiques.

### Article 1 A.U.L 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limites séparatives,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives au moins égale à 3 m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

### Article 1 A.U.L 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Une distance minimum de 5 m. devra être respectée entre deux bâtiments non contigus.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...), pour lesquels aucune distance minimale n'est imposée.

#### **Article 1 A.U.L 9 EMPRISE AU SOL.**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **Article 1 A.U.L 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

Construction nouvelle à usage exclusif d'habitation : la hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit.

Construction nouvelle à usage exclusif de commerce et de bureau : la hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Construction à autre usage : il n'est pas fixé de règle de hauteur.

Pour toute construction, les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses côtés. Les porte-à-faux de bâtiments ne sont pas concernés par cette limitation de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel.

#### **Article 1 A.U.L 11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS - CLOTURES.**

##### **1. Généralités**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect cohérent avec les constructions riveraines, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

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

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

d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

##### **2. Toitures**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

##### **3. Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- en façade et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures seront de préférence minérales et opaques (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits), et elles n'excéderont pas 2.00 mètres de hauteur. Elles pourront être composées de matériaux et compositions différents dans le cadre de projets favorisant l'expression de l'architecture moderne et/ou contemporaine.

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

L'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés, de lices en bois ou en PVC est interdite.

- en limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres. L'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

#### **Article 1 A.U.L 12 STATIONNEMENT.**

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

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

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

1 Pour les constructions à usage d'habitation

Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété et/ou dans la construction.

2 Pour les autres constructions et établissements :

Les places de stationnement nécessaires au besoin du projet doivent être aménagées, en particulier :

- pour les véhicules de livraison, de transport et de services, ainsi que pour les visiteurs,
- pour les structures d'hébergement, l'offre de stationnement devra être adaptée à l'opération projetée.
- pour les restaurants et assimilés, une place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle,
- pour les bureaux et professions libérales, une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

3 Pour toutes activités artisanales, commerciales, bureaux et professions libérales, d'hôtellerie et de restauration, la création des places sera demandée pour les besoins en stationnement correspondants à l'extension de l'existant. En cas de reconstruction, les règles définies ci-dessus ne s'appliquent que pour l'extension.

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

**Article 1 A.U.L 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

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

**Article 1 A.U.L 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.



## ZONE 1 A.U x.

### CARACTERE DES ZONES 1 A.U x

La zone 1 A.U x a pour objet la création de nouvelles zones d'activités artisanales et industrielles, en prolongement de celles existantes autour de l'agglomération (ex : secteur @lphaparc).

La zone 1 AU x comprend des secteurs 1AU xc dans lesquels les activités industrielles sont interdites (ex : zone de la Richardière, zone de la Thibaudière).

## SECTION I

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

### Article 1 A.U x. 1

### OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 1 A.U x 2.

### Article 1 A.U x. 2

### OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.

**Chaque opération devra obligatoirement respecter les orientations d'aménagement.**

**Sont admis sans conditions :**

**En zone 1 AU x**

- 1 Les établissements industriels.

**En zone 1 AU x et 1 AU xc :**

- 1 Les constructions destinées à abriter les établissements artisanaux, les constructions à usage de bureaux, de commerces, de services et les entrepôts.
- 2 Les garages collectifs de caravanes au sens du Code de l'Urbanisme.
- 3 Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements.
- 4 Les constructions à usage hôtelier ou de restauration.

- 5 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).
- 6 Les serres.

**Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières:**

- 1 Les installations classées sous réserve que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables, avec épuration ou traitement adapté.
- 2 Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- 3 L'agrandissement ou la transformation des établissements classés industriels, artisanaux et les dépôts existants, à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances pour l'environnement.
- 4 Les constructions à usage d'habitation, à condition :  
  
qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,  
  
qu'elles soient incorporées au corps du bâtiment d'activités.

**SECTION II                    CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**Article 1 A.U x. 3            ACCES ET VOIRIE.**

**1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, et avoir une largeur minimale de trois mètres.

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

**2. Voirie**

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

Les voies en impasse sont interdites si elles présentent des problèmes de sécurité ou si elles ne permettent pas un développement cohérent de la zone.

Les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que tous types de véhicules, notamment les poids lourds et semi-remorques, puissent faire aisément demi-tour.

**Article 1 A.U x. 4            DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

**1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

**2. Assainissement**

### 2.1. - Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

### 2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront conçus de façon à limiter les débits évacués.

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

### 3. Réseaux divers

*(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)*

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

### Article 1 A.U x. 5 SUPERFICIE MINIMALE DE LA PARCELLE.

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles fixées par les articles 3 à 14 du présent règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

### Article 1 A.U x. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

- 8 mètres de l'alignement des voies communales,
- 15 mètres de l'alignement des routes départementales,

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des voies expresses (RN 149 et 249), sauf si un recul différent est prévu à l'annexe technique Loi Barnier (pièce 6.6).

A l'intérieur des espaces urbanisés, les constructions ou installations souhaitant s'implanter en façade d'une voie expresse devront s'implanter dans l'alignement des bâtiments voisins, ou à défaut en recul minimal de 15 m par rapport à l'alignement de ladite voie.

- 6.2 Les dispositions de l'article 6.1 ne s'appliquent pas dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante : l'extension est autorisée dans le prolongement de la construction existante, sans restriction de la marge de recul initiale.
- 6.3 Les bâtiments à usage de bureaux, gardiennage, services sociaux en dehors des voies classées à grande circulation pourront être implantés à l'alignement des voies communales.
- 6.4 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) peuvent s'implanter librement, sans recul imposé par rapport aux voies et emprises publiques.

**Article 1 A.U x. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

7.1 La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 5 m.

La construction peut toutefois être réalisée sur une des limites séparatives sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives sous réserves :

- que les activités auxquelles elles sont destinées présentent des nuisances tolérables,
- que la limite séparative ne soit pas en même temps une limite entre zone industrielle et zone d'habitation.

7.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) peuvent s'implanter librement, sans recul imposé par rapport aux limites séparatives.

7.3

**Article 1 A.U x. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le moins élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des équipements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité,

télécommunications...), pour lesquels aucune distance minimale n'est imposée.

**Article 1 A.U x. 9 EMPRISE AU SOL.**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**Article 1 A.U x. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

**Tous secteurs**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants, ..., ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes,....

Les sous-sols seront interdits.

La hauteur maximale autorisée est de :

12 mètres au faîtage ou à l'acrotère

Dans tous les cas, un dépassement est autorisé en fonction d'impératifs techniques justifiés.

**Article 1 A.U x. 11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS - CLOTURES.**

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

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En façade et en limites séparatives, elles seront constituées :

- soit d'un mur (*pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits*) d'une hauteur minimale de 0.50 mètre et d'une hauteur maximale de 2.00 mètres ;

- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0.50 mètre minimum surmonté d'une grille ou d'un grillage, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 2.00 mètres.

- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale dont la hauteur n'excédera pas 2.00 mètres.

#### **Article 1 A.U x. 12 STATIONNEMENT.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes, les normes ci-dessous ne constituant qu'un minimum :

1. Constructions à usage d'habitation :  
  
Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété et/ou dans la construction.
2. Constructions à usage de bureau :  
  
Une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher
3. Constructions à usage commercial :  
  
Une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher
4. Constructions à usage artisanal et industriel :  
  
Une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher construite.

#### 5. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant :

Une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, cumul des deux normes.

#### 6. Modalités d'application :

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

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

Toute tranche commencée génère la création d'une place de parking supplémentaire.

#### **Article 1 A.U x. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les essences telles que le thuya (et conifères similaires), le laurier palme, les berbérís sont déconseillées.

L'utilisation d'espèces locales sera préconisée.

**SECTION III**

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

**Article 1 A.U x. 14**

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

Sans objet.

## ZONE 2 A.U

### CARACTERE DE LA ZONE 2 A.U

La zone 2 A.U est une zone non équipée, dont la vocation est l'urbanisation. L'urbanisation de la zone est subordonnée à la réalisation préalable, par la collectivité, des différents équipements périphériques permettant son raccordement aux réseaux collectifs.

La zone 2 AU comprend les secteurs 2 AUh et 2 AUx, à vocations respectives d'habitat et d'activités : le règlement qui suit est commun à tous les secteurs.

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

### Article 2 A.U 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2 A.U 2, et notamment les constructions à usage agricole.

### Article 2 A.U 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

#### Sont notamment admises :

- 1 La reconstruction après sinistre, l'extension, l'aménagement de toutes constructions non agricoles existantes, ainsi que la construction d'annexes, et sans création de logement supplémentaire.
- 2 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- 3 les cimetières et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
- 4 La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes : limitée à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et à moins de 25 m maximum de l'habitation, ainsi que les constructions de piscines couvertes ou non.

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article 2 A.U 3 ACCES ET VOIRIE

#### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

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

#### 2. Voirie à créer

Sans objet.

### Article 2 A.U 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

## 2. Assainissement

### 2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

### 2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront conçus de façon à limiter les débits évacués.

## 3. Réseaux divers

*(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)*

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé.

### Article 2 A.U 5 SUPERFICIE MINIMALE DE LA PARCELLE

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 3 à 14 du présent règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

### Article 2 A.U 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES



6.1 Les constructions autorisées se feront en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

6.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) peuvent s'implanter librement, sans recul imposé par rapport aux voies et emprises publiques.

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres de 2 mètres minimum.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des équipements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...), pour lesquels aucune distance minimale n'est imposée.

#### **Article 2 A.U 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives au moins égale à 3 m,

Les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (*toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...*) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) peuvent s'implanter librement, sans recul imposé par rapport aux limites séparatives.

#### **Article 2 A.U 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

#### **Article 2 A.U 9 EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière concernant le coefficient maximal d'emprise au sol.

#### **Article 2 A.U 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit, sous réserve de respecter les servitudes de vue et l'ensoleillement sur fonds voisins.

La hauteur maximale des constructions à usage d'annexes ou de garage, mesurée à l'égout du toit, est fixée à 4.00 mètres.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux existants.

#### **Article 2 A.U 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.**

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

Les clôtures minérales opaques sont interdites. La hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres.

L'utilisation de plaques de béton préfabriquées y compris à claire voie est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

Les clôtures séparatives latérales seront constituées d'un grillage soudé, doublé d'une haie vive.

En façade sur la voie, les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles seront constituées :

- soit d'un mur (*pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits*) d'une hauteur minimale de 0.50 mètre et d'une hauteur maximale de 1.60 mètre ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0.50 mètre minimum surmonté d'une grille ou d'un grillage, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1.60 mètre ;
- les clôtures de type végétales sont également autorisées : haies denses doublées ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.60 mètre.

Les clôtures séparatives latérales seront constituées d'un grillage soudé, doublé d'une haie vive.

#### **Article 2 A.U 12            STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### **Article 2 A.U 13            ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les coupes et abattages des haies sont soumises à autorisation préalable et peuvent être subordonnées à la réalisation de plantation en quantité et/ou linéaire équivalent.

Les essences telles que le thuya (et conifères similaires), le laurier palme, les berbérises sont déconseillées.

L'utilisation d'espèces locales sera préconisée.

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

#### **Article 2 A.U 14            COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## ZONE 3 A.U

### CARACTERE DE LA ZONE 3 A.U

La zone 3 A.U est une zone non équipée, dont la vocation est l'urbanisation. L'urbanisation de la zone est subordonnée à la réalisation préalable, par la collectivité, des différents équipements périphériques permettant son raccordement aux réseaux collectifs.

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

### Article 3 A.U 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 3 A.U 2, et notamment les constructions à usage agricole.

### Article 3 A.U 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

#### Sont notamment admises :

- 1 La reconstruction après sinistre, l'extension, l'aménagement de toutes constructions non agricoles existantes, ainsi que la construction d'annexes, et sans création de logement supplémentaire.
- 2 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- 3 les cimetières et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
- 4 La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes : limitée à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et à moins de 25 m maximum de l'habitation, ainsi que les constructions de piscines couvertes ou non.

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article 3 A.U 3 ACCES ET VOIRIE

#### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

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

#### 2. Voirie à créer

Sans objet.

### Article 3 A.U 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

## 2. Assainissement

### 2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

### 2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront conçus de façon à limiter les débits évacués.

## 3. Réseaux divers

*(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)*

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé.

### Article 3 A.U 5 SUPERFICIE MINIMALE DE LA PARCELLE

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 3 à 14 du présent règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

**Article 3 A.U 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1 Les constructions autorisées se feront en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.
- 6.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) peuvent s'implanter librement, sans recul imposé par rapport aux voies et emprises publiques.

**Article 3 A.U 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit d'une limite séparative,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives, au moins égale à 3 m.

Les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (*toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...*) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) peuvent s'implanter librement, sans recul imposé par rapport aux limites séparatives.

**Article 3 A.U 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres de 3 mètres minimum.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des équipements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...), pour lesquels aucune distance minimale n'est imposée.

**Article 3 A.U 9 EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière concernant le coefficient maximal d'emprise au sol.

**Article 3 A.U 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit, sous réserve de respecter les servitudes de vue et l'ensoleillement sur fonds voisins.

La hauteur maximale des constructions à usage d'annexes ou de garage, mesurée à l'égout du toit, est fixée à 4.00 mètres.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux existants.

**Article 3 A.U 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.**

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

Les clôtures minérales opaques sont interdites. La hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres.

L'utilisation de plaques de béton préfabriquées y compris à claire voie est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

Les clôtures séparatives latérales seront constituées d'un grillage soudé, doublé d'une haie vive.

En façade sur la voie, les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles seront constituées :

- soit d'un mur (*pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits*) d'une hauteur minimale de 0.50 mètre et d'une hauteur maximale de 1.60 mètre ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0.50 mètre minimum surmonté d'une grille ou d'un grillage, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1.60 mètre ;
- les clôtures de type végétales sont également autorisées : haies denses doublées ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.60 mètre.

Les clôtures séparatives latérales seront constituées d'un grillage soudé, doublé d'une haie vive.

**Article 3 A.U 12 STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**Article 3 A.U 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les coupes et abattages des haies sont soumises à autorisation préalable et peuvent être subordonnées à la réalisation de plantation en quantité et/ou linéaire équivalent.

Les essences telles que le thuya (et conifères similaires), le laurier palme, les berbérises sont déconseillées.

L'utilisation d'espèces locales sera préconisée.

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

**Article 3 A.U 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

T I T R E 4

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
A LA ZONE AGRICOLE**

## CARACTERES GENERAUX DE LA ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE A :

La zone A comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend un sous-secteur Ap où toute nouvelle construction est interdite.

La zone A comprend un sous-secteur Ah où est possible l'installation de résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ainsi que la construction d'annexes sous de strictes conditions.

### Rappel de l'Article L111-3 du Code Rural

*LOI no 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux*

*« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée*

*à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.*

*Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.*

*Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.*

*Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. »*



## SECTION I

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

### Article A. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A. 2.

### Article A. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

**Secteurs Ap**  
Aucune

**Secteurs A**

**Sont admises sans conditions :**

1. Les constructions et installations directement nécessaires aux exploitations agricoles, telles que bâtiments d'exploitation, bâtiments d'élevage, constructions à usage de stockage, fermes auberges, espaces de ventes des produits agricoles liés à l'exploitation, ...
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :**

- 1 Les bâtiments agricoles ainsi que les constructions à usage d'habitation et leurs annexes directement liées à l'exploitation

agricole et destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité de cette exploitation.

Les constructions à usage d'habitation (*logements de fonction*) et leurs annexes devront être implantées au plus près des bâtiments d'exploitation, et à une distance ne pouvant excéder 100 mètres de ceux-ci.

- 2 En ce qui concerne les constructions existantes à usage d'habitation :

L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes, à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU, la surface maximale créée, qu'elle soit surface de plancher ou emprise au sol, ne devant pas dépasser 30 % de la surface de plancher existante, calculée par rapport à la surface initiale du bâtiment à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU, sous réserve du respect de l'article L 111-3 du code rural, et à la condition que l'extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, afin d'assurer son insertion dans l'environnement et sa compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Une annexe par bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU, dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup> et à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation, sous la condition que l'annexe ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, afin d'assurer son insertion dans l'environnement et sa compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, à raison d'une seule annexe par bâtiment d'habitation

Les travaux portant sur les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU, comprenant exclusivement les modifications de façade, les changements d'ouvertures et les modifications de toiture, sous réserve que cela ne compromette pas l'activité agricole et/ou la qualité paysagère du site.

- 3 Les locaux annexes nécessaires aux bâtiments d'élevage hors sol autorisés (pièces de repos, sanitaires, cuisinette, ...) sous réserve qu'ils soient incorporés ou composés avec l'un des bâtiments principaux et que l'ensemble présente une unité de conception architecturale.

- 4 Les gîtes ruraux et les aires naturelles de camping, ainsi que les constructions et installations qui leur sont éventuellement nécessaires, sous réserve qu'ils soient directement liés à l'activité agricole.
- 5 Le changement de destination des bâtiments non agricoles en bâtiments agricoles.

### **Secteurs Ah**

#### **Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :**

- 1 L'aménagement de terrains familiaux ou d'aires pour l'accueil des gens du voyage conformément à l'article L. 444-1 du code de l'urbanisme
- 2 Dans le cadre de l'aménagement de terrains familiaux pour l'accueil des gens du voyage ou d'aires d'accueil des gens du voyage, la construction d'annexes sanitaires liées directement à ces aires ou terrains d'accueil dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>
- 3 L'installation de résidences démontables ou de résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au sens du c) du 6° de l'article L. 123-1-5 et de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

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

La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est interdite.

### **2. Voirie**

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

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

### **Article A. 3 ACCES ET VOIRIE.**

#### **1. Accès**

### **Article A. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

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

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

#### **2. Assainissement**

## 2.1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est admis : il est subordonné à l'exécution, par le pétitionnaire, d'une étude de sol et de filière pour la réalisation d'un assainissement individuel à la parcelle, en application de la réglementation en vigueur.. Cette étude devra être jointe à la demande de Permis de Construire.

## 2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront conçus de façon à limiter les débits évacués.

## 3. Réseaux divers

*(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)*

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## Article A. 5 SUPERFICIE MINIMALE DE LA PARCELLE.

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 3 à 15 du présent règlement.

Les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors des divisions de terrains et du changement de destination d'un bâtiment.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

## Article A. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

6.1 Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

	Habitations et autres installations	Bâtiments agricoles
RN 149 - 249	100 m	100 m
Autres RD	35 m	35 m
Autres voies	15 m	15 m

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'agrandissement ou de modifications de bâtiments agricoles liées à une mise aux normes.

Ces règles ne s'appliquent pas non plus dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces marges, et que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

6.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) peuvent s'implanter librement, sans recul imposé par rapport aux voies et emprises publiques.

**Article A. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

7.1 Constructions à usage d'habitation

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limites séparatives,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives au moins égale à 3 m.

7.2 Bâtiments agricoles

Il n'est pas fixé de règle particulière en cas de mise aux normes d'un bâtiment agricole existant.

- 7.3 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) peuvent s'implanter librement, sans recul imposé par rapport aux limites séparatives.

**Article A. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Une distance d'au moins quatre mètres est imposée entre bâtiments non contigus.

En tout état de cause, une extension ne pourra pas lier physiquement une annexe et un bâtiment d'habitation ; la règle de distance imposée à l'alinéa précédent entre l'extension et l'annexe devra toujours être respectée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des équipements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité,

télécommunications...), pour lesquels aucune distance minimale n'est imposée.

**Article A. 9 EMPRISE AU SOL.**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**Article A. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur maximale des constructions d'habitation est fixée à 6 mètres à l'égout du toit, sous réserve de respecter les servitudes de vue et l'ensoleillement sur fonds voisins.

La hauteur des annexes, y compris celles implantées sur les terrains ou aires d'accueil des gens du voyage, ne doit pas excéder 4.00 mètres à l'égout du toit.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions à usage autre que l'habitation et annexes.

**Article A. 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.**

**1. Généralités**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect cohérent avec les constructions riveraines, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les extensions des bâtiments d'habitation mentionnés au 3<sup>e</sup> alinéa du 1. de l'article A. 2 seront implantées de façon à ce que ne soit jamais remise en cause la règle de distance par rapport aux exploitations agricoles. Elles présenteront un volume et une architecture cohérente en prolongement du ou des bâtiments existants

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La

végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Cependant, les matériaux et projets favorisant à l'expression de l'architecture moderne et/ou contemporaine et à l'architecture bioclimatique sont à privilégier.

## **2. Toitures**

Les couvertures seront réalisées en fonction de l'environnement existant, en tuiles, ardoises naturelles, zinc ou matériaux de forme et d'aspect similaires.

La pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30% et 45% maximum en fonction des matériaux utilisés.

Dans le cadre de projets favorisant à l'expression de l'architecture moderne et/ou contemporaine, les toitures suivantes pourront être acceptées :

- les toitures terrasses, monopente ou plates (pente comprise entre 1 % et 5%),
- les toitures végétalisées.

Les projets mélangeant l'architecture des constructions traditionnelles et l'architecture moderne et/ou contemporaine devront chacun respecter les dispositions les concernant.

Les panneaux solaires pourront être refusés s'ils nuisent à la qualité architecturale et paysagère des lieux.

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

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pourront ne comporter qu'une pente ; la couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.

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

## **3. Clôtures**

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

### **Article A. 12 STATIONNEMENT.**

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

### **Article A. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.**

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions des articles du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages des haies sont soumises à autorisation préalable et peuvent être subordonnées à la réalisation de plantation en quantité et/ou linéaire équivalent.

Un aménagement paysager doit être réalisé autour des bâtiments agricoles.

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

### **Article A. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

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

T I T R E 5

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
A LA ZONE NATURELLE**

## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NATURELLE

### CARACTERE DE LA ZONE N :

Les zones naturelles et forestières sont dites zones « N ». Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone naturelle comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur Nh, qui comprend deux sous-secteurs :
  - Nh1, où les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées,
  - Nh2, où l'habitat et quelques activités sont autorisés en extension de l'existant ou par changement de destination.
- Le secteur NL, où sont autorisés les aménagements et équipements légers de loisirs et de détente,
- Le secteur Np, de protection stricte, notamment en raison de la qualité des paysages,
- Le secteur Npc, destiné au camping de Puy-Rond,
- Les secteurs Npi et Nli, qui recouvre les zones inondables,
- Le secteur Nzh, qui regroupe les zones humides inventoriées et qui méritent d'être protégées.

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

### Article N. 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

#### Tous secteurs

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N. 2.

### Article N. 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.

#### 1 Sont admises sans conditions:

##### Tous secteurs sauf Nzh

- 1 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).
- 2 Les infrastructures routières.

#### 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

##### Tous secteurs Nh

- 1 L'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes, à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU, l'extension ne dépassant pas 30 % de la surface de plancher, calculée par rapport à la surface initiale du bâtiment à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU, sous réserve du respect de l'article L 111-3 du code rural, et à la condition

que l'extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, afin d'assurer son insertion dans l'environnement et sa compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

- 2 Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités existantes, s'il n'y a pas de création ni augmentation des nuisances, ainsi que l'amélioration de l'habitat ou la construction d'un logement lorsque celui-ci est nécessaire au gardiennage de l'activité. Toute construction de nouveau logement sera intégrée au corps du bâtiment d'activités.
- 3 La construction de piscines couvertes ou non pour les habitations existantes, sur le même îlot de propriété et à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation.
- 4 La construction d'abris de jardin et d'annexes liés aux habitations existantes, sur le même îlot de propriété et à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation.
- 5 Les reconstructions après sinistre sont autorisées, nonobstant les dispositions des articles N 1 à N 14.
- 6 L'aménagement de gîtes ruraux dans des bâtiments existants et les aires naturelles de camping, ainsi que les constructions et installations qui leur sont éventuellement nécessaires, sous réserve que, par leur emplacement et leur fonctionnement, ils n'occasionnent aucune gêne aux activités agricoles.
- 7 Les abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole, dans la limite d'une emprise au sol maximale de 30 m<sup>2</sup>.
- 8 Le changement de destination ou d'affectation des bâtiments d'intérêt patrimonial local en bâtiment d'habitation.

#### **En sous-secteur Nh1**

- 1 Les constructions nouvelles à usage d'habitation.

#### **En secteur NL**

- 1 Les équipements et aménagements à usage sportif, touristique et de loisirs.
- 2 Les constructions et équipements sportifs, y compris les bâtiments nécessaires à leur exploitation, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 50 m<sup>2</sup>.

#### **En secteur Np**

- 1 Les ouvrages techniques des services concessionnaires des réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, pylônes, postes de relèvement), sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique impérative.
- 2 Les constructions et installations strictement liés et nécessaires à la sécurité et à la gestion ou l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, pistes cyclables, postes de secours et de surveillance et les installations sanitaires, aires de stationnement ouvertes au public), ainsi que la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux (stabilisation des berges, remise en état de digues ainsi que les opérations de défense contre les crues...).
- 3 Les aménagements légers de loisirs tels que : sentiers piétons, parcours santé, chemins de découverte,... ;
- 4 Les aménagements légers destinés aux loisirs ou à la maîtrise de l'eau (*petits plans d'eau, bassins d'orage...*), ainsi que les constructions légères qui leur sont liées de moins de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 5 Les aménagements, équipements et constructions liés et nécessaires à la station d'épuration et aux équipements municipaux.
- 6 L'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite



de 30 % de la surface de plancher, calculée par rapport à la surface initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU, sous réserve du respect de l'article L 111-3 du code rural.

- 7 Les constructions liées aux activités piscicoles.

#### **En sous-secteur Npc**

- 1 Les bâtiments et aménagements liés et nécessaires aux aires de camping et de caravaning.
- 2 Les habitations légères de loisirs.
- 3 Les piscines couvertes ou non.

#### **En sous-secteurs Npi et NLi**

- 1 Les ouvrages techniques des services concessionnaires des réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, assainissement, pylônes, postes de relèvement), sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique impérative.
- 2 Les constructions et installations strictement liés et nécessaires à la sécurité et à la gestion ou l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, pistes cyclables, postes de secours et de surveillance et les installations sanitaires, aires de stationnement ouvertes au public), ainsi que la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux (stabilisation des berges, remise en état de digues ainsi que les opérations de défense contre les crues...).
- 3 Les aménagements légers de loisirs tels que : sentiers piétons, parcours santé, chemins de découverte,... ;

- 4 Les aménagements, équipements et constructions liés et nécessaires à la station d'épuration et aux équipements municipaux.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article N. 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **Tous secteurs**

##### **1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

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

##### **2. Voirie**

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

Pour les voies à créer ou à aménager, la largeur minimale de la chaussée est de 5 mètres.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## Article N. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

### Tous secteurs

#### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En, l'absence de réseau public, une alimentation par forage ou puits particuliers peut être autorisée, dans le respect du règlement sanitaire et des autres réglementations en vigueur. Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou tout aménagement destiné au tourisme et à l'accueil du public.

#### 2. Assainissement

##### 2.1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est admis : il est subordonné à l'exécution, par le pétitionnaire, d'une étude de sol et de filière pour la réalisation d'un assainissement individuel à la parcelle, en application de la réglementation en vigueur.. Cette étude devra être jointe à la demande de Permis de Construire.

##### 2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront conçus de façon à limiter les débits évacués.

### 3. Réseaux divers

*(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)*

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## Article N. 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES PARCELLES.

### Tous secteurs

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## Article N. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

### Tous secteurs



#### Hors espaces urbanisés et constructions isolées

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

	Habitations et autres installations et constructions	Bâtiments agricoles
RN 149 - 249	100 m	100 m
Autres RD	35 m	35 m
Autres voies	Alignement ou recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement	Recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement

Ces règles ne s'appliquent pas dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas

ces marges, et que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

Ces règles ne s'appliquent pas non plus dans le cas d'un aménagement, d'une extension, ou de travaux concernant la mise aux normes de bâtiments agricoles existants.



#### **Dans les espaces urbanisés (hameaux, villages)**

Les constructions doivent être implantées dans les conditions minimales suivantes :

	Habitations et autres installations et constructions	Bâtiments agricoles
Autres RD	Recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement	Recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement
Autres voies	Alignement ou recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement	Recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement

Ces règles ne s'appliquent pas dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces marges, et que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

Ces règles ne s'appliquent pas non plus dans le cas d'un aménagement, d'une extension, ou de travaux concernant la mise aux normes de bâtiments agricoles existants.

- 6.3 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) peuvent s'implanter librement, sans recul imposé par rapport aux voies et emprises publiques.

### **Article N. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

#### **Zone Nh**

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limites séparatives,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives au moins égale à 3 m.

#### **Autres secteurs**

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 m.

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

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) peuvent s'implanter librement, sans recul imposé par rapport aux limites séparatives.

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

#### **Tous secteurs**

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre bâtiments non contigus.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des équipements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...), pour lesquels aucune distance minimale n'est imposée.

## **Article N. 9 - EMPRISE AU SOL.**

### **Tous secteurs**

Il n'est pas fixé de règles autres que celles mentionnées à l'article N 2.

## **Article N. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

### **Tous secteurs**

La hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit, sous réserve de respecter les servitudes de vue et l'ensoleillement sur fonds voisins.

La hauteur des constructions annexes est limitée à 4 mètres à l'égout.

En cas d'extension d'un bâtiment ne respectant pas ces règles, l'extension se fera dans le prolongement de la construction existante, sans surélévation.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions à usage agricole.

## **Article N. 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.**

### **Tous secteurs**

#### **1. Généralités**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect cohérent avec les constructions riveraines, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui

peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Cependant, les matériaux et projets favorisant à l'expression de l'architecture moderne et/ou contemporaine et à l'architecture bioclimatique sont à privilégier.

#### **2. Constructions**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, et s'intégrer dans le bâti existant.

Les annexes des habitations telles que garages, remises à matériels, ... doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement immédiat.

Lorsque leur surface de plancher est égale ou inférieure à 15 m<sup>2</sup>, les abris de jardin préfabriqués sont admis, sauf ceux constitués par des panneaux de béton non enduits.

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

Les couvertures seront réalisées en fonction de l'environnement existant, en tuiles, ardoises naturelles, zinc ou matériaux de forme et d'aspect similaires.

La pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30% et 45% maximum en fonction des matériaux utilisés.

Dans le cadre de projets favorisant à l'expression de l'architecture moderne et/ou contemporaine, les toitures suivantes pourront être acceptées :

- les toitures terrasses, monopente ou plates (pente comprise entre 1 % et 5%),
- les toitures végétalisées.

Les projets mélangeant l'architecture des constructions traditionnelles et l'architecture moderne et/ou contemporaine devront chacun respecter les dispositions les concernant.

Les panneaux solaires pourront être refusés s'ils nuisent à la qualité architecturale et paysagère des lieux.

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.  
Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pourront ne comporter qu'une pente ; la couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.

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

### **3. Clôtures**

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

### **4. Façades**

Les façades de ton neutre sont seules autorisées pour toutes constructions autres que les constructions à usage commercial ou artisanal.

### **Article N. 12 - STATIONNEMENT.**

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

### **Article N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.**

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions des articles du Code de l'Urbanisme.

L'arrachage de haie est soumis à autorisation préalable et peut être subordonné à la réalisation de plantation en quantité et/ou linéaire équivalent.

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

### **Article N. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

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

T I T R E 6

**DISPOSITIONS RELATIVES  
AUX ESPACES BOISES CLASSES**

## ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, figurent au Plan Local d'Urbanisme en espaces boisés classés.

Lorsqu'un terrain classé est en outre réservé pour usage public, mention de cette réserve est faite au Plan Local d'Urbanisme.

### Article 1 DISPOSITIONS GENERALES.

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés classés, figurés au document graphique par un quadrillage de lignes verticales et horizontales semé de ronds, les dispositions des articles du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant, et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls, sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

### Article 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISES CLASSES.

1. La construction y est strictement interdite, sauf dans le cas où le bénéfice du deuxième alinéa de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme appelé ci-après aura été accordé :

Pour sauvegarder les bois et parcs, et en général tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs, et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les Départements, les Communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme, peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un Plan

Local d'Urbanisme approuvé ou rendu public, comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet, n'a pas de date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé, n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet, a une date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du Ministre chargé de l'Urbanisme, du Ministre de l'Intérieur et du Ministre de l'Agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L 130-6 du Code de l'Urbanisme.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

Les Communes ou les établissements publics ayant ainsi acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

2. La portion de terrain rendue éventuellement constructible après application de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, est soumise aux règles d'urbanisme régissant la zone dans laquelle est inclus le terrain classé, si cette zone est une zone U ou une zone 1 Au.

T I T R E 7

**DISPOSITIONS RELATIVES  
AUX EMPLACEMENTS RESERVES**



## EMPLACEMENTS RESERVES

### Article 1.

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts publics, sont figurés au document graphique par des croisillons fins, et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés annexée au P.L.U. donne toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la nature de la collectivité (Etat, Département, Communes) qui en a demandé l'inscription au P.L.U.

### Article 2.

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

- a) la construction y est interdite.
- b) le propriétaire a la possibilité de mettre en demeure la collectivité destinataire d'acquérir la réserve dans un délai de 1 an.
- c) le propriétaire d'un terrain dont une partie est située dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie à la collectivité, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du C.O.S. affecté au terrain cédé gratuitement.

### Article 3.

Lorsque les expropriations en vue de la réalisation de grands ouvrages publics sont susceptibles de compromettre la structure des exploitations dans une zone déterminée, l'obligation sera faite au maître de l'ouvrage dans l'acte déclaratif d'utilité publique, de remédier aux dommages causés, en participant financièrement à l'exécution d'opérations de remembrement et de travaux connexes, et à l'installation sur des exploitations nouvelles comparables des agriculteurs dont l'exploitation aurait disparu, ou serait gravement déséquilibrée, ou s'ils l'acceptent, à la reconversion de leur activité (Loi 62-933 du 8 Août 1962, article 10).

La même obligation sera faite au maître de l'ouvrage dans l'acte déclaratif d'utilité publique en cas de création de zones industrielles ou à urbaniser, ou de constitution de réserves foncières (Loi 67-1253 du 30 Décembre 1967, article 22.1).