

Département de LA CHARENTE MARITIME

Commune de PLASSAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

PIECE 3

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
ELABORATION	17/07/2006	12/07/2007	01/02/2008
REVISION ALLEGEE 1	17/03/2017	07/07/2017	08/03/2018

CREA Urbanisme Habitat - 22 rue Eugène Thomas - 17000 LA ROCHELLE

AVANT PROPOS : DIVISION DU TERRITOIRE

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées au plan de zonage (pièce n°4) et désignées par les indices ci-après :

Zone UA : zone d'urbanisation traditionnelle du bourg et du hameau de Fombelle, caractérisée par un bâti ancien dense, en ordre continu, le plus souvent à l'alignement des voies.

Zone UB : zone d'urbanisation moins dense correspondant aux extensions pavillonnaires du bourg et du village de Fombelle.

Zone UC : zones urbanisées de certains hameaux et villages.

Zone 1AU : zone à urbaniser, ouverte à l'urbanisation sous la forme d'opérations d'ensemble.

Zone 2AU : zone à urbaniser, fermée à l'urbanisation, ne pouvant être ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU.

Zone Ux : zone urbanisée à vocation d'activités économiques, (comprenant un sous-secteur U_a, à vocation agro-indusrielle).

Zone 1AUx : zone à urbaniser, ouverte à l'urbanisation, réservée à l'implantation d'activités économiques.

Zone 2AUx : zone à urbaniser, fermée à l'urbanisation, réservée à l'implantation d'activités économiques, ne pouvant être ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU.

Zone A : zone agricole, comprenant un sous-secteur Ai, correspondant à la zone concernée par un risque d'inondation.

Zone N : zone naturelle, comprenant un sous-secteur Ni, correspondant à la zone concernée par un risque d'inondation.

SOMMAIRE

Avant propos : division du territoire	2
ZONE URBAINE UA.....	3
ZONE URBAINE UB.....	6
ZONE URBANISABLE DES VILLAGES ET DES HAMEAUX UC.....	10
ZONE A URBANISER 1AU	13
ZONE A URBANISER 2AU	16
ZONE Ux.....	17
ZONE 1AUx.....	20
ZONE 2AUx.....	23
ZONE AGRICOLE A.....	24
ZONE NATURELLE N.....	27

ZONE URBAINE UA

ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- Les dépôts de ferraille, de véhicules usagés, de matériaux et de déchets de toute nature,
- Les terrains de camping et les terrains de caravanes,
- Le stationnement de caravanes sur parcelles non bâties,
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les constructions nouvelles et les extensions des bâtiments à vocation agricole,
- Les affouillements et exhaussements du sol (non liés à des recherches archéologiques), sauf liés à des travaux d'infrastructure routière.

ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet.

ARTICLE UA3- ACCES ET VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès sur les voies autres que départementales seront privilégiés.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences des services de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public (enlèvement des ordures ménagères).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres de chaussée.

Les voies nouvelles se terminant en impasse ne pourront desservir plus de 4 logements. Elles ne devront pas excéder une longueur de 50 mètres et comporteront, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour en une simple manœuvre par marche arrière.

ARTICLE UA4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction nouvelle à usage d'habitation, tout nouvel établissement et toute installation nouvelle abritant du personnel doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Assainissement

Toute construction ou installation générant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, en l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation ou dans le cas d'un raccordement difficile, l'assainissement individuel est autorisé suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'absence de réseau public, le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau public dès que celui-ci sera réalisé. Ce raccordement sera rendu obligatoire.

L'évacuation des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié après avis des services compétents.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit, sauf pour les eaux usées domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées par infiltration sur l'unité foncière.

Si la surface de l'unité foncière, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber totalement les eaux pluviales sur l'unité foncière, elles pourront être rejetées au réseau public les collectant (fossé, caniveau ou réseau enterré s'il existe). Les débits de fuite dans le réseau collectif devront être équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées ;
- soit au nu des constructions voisines existantes ;
- soit en retrait uniquement si un mur de clôture est édifié à l'alignement.

Les bâtiments annexes et les constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes de transformation EDF, etc.) pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.

Les piscines pourront s'implanter librement sur la parcelle.

Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement (en tenant compte des élargissements de voies futurs prévus) ; toutefois, des portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments pourront être implantés en limite séparative. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions pourront être édifiées à 1,50 mètres des limites séparatives, à la condition de ne pas comporter de vues sur ces limites.

Pourront déroger à la règle :

- les constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes de transformation EDF, etc.) ;
- les piscines, les terrasses non couvertes, les abris de jardins, les auvents et kiosques.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL :

Non réglementé.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme restent applicables : les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas être 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.

Les constructions traditionnelles

Lorsqu'il s'agit de maisons anciennes en pierre :

➤ ***Toitures en tuiles canal :***

Celles-ci seront restaurées à l'identique en conservant les tuiles de terre cuite courantes et couvrantes séparées. Les tuiles à crochets peuvent être autorisées si l'aspect n'est pas modifié. Les tuiles canal anciennes, posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités des plaques doivent être dissimulées. L'apport de tuiles neuves peut se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.

➤ ***Maçonneries :***

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

Les murs en moellons resteront, soit en pierres apparentes, soit enduits lorsqu'ils l'étaient. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant, sans surépaisseur.

➤ ***Ouvertures :***

Les dispositions anciennes seront conservées dans toute la mesure du possible. Les menuiseries seront placées en retrait, soit à 0,20m par rapport au nu de la maçonnerie. Les menuiseries resteront en bois peint. L'apport de matériaux de substitution ne peut

être qu'exceptionnel en gardant toutes les dispositions d'origine (proportions et profils des montants, petits bois, couleurs, recoupes...).

Agrandissements et constructions neuves

Celles-ci peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle.

➤ *Implantation :*

Celle-ci respectera la disposition du bâti environnant (alignement, orientation...).

➤ *Volumes :*

Ceux-ci seront simples et sans référence à des architectures étrangères à la région.
Les effets de tour sont à proscrire.
Les remblais ne seront pas autorisés.

➤ *Toiture :*

Celle-ci sera généralement à deux pentes. Les couvertures à croupes sont réservées aux volumes ayant un étage.

➤ *Menuiseries :*

Les percements seront placés sur les longs pans.
Ils seront préférentiellement plus hauts que larges.

➤ *Matériaux :*

Ceux-ci seront traditionnels : tuiles terre cuite de pays et enduits ton pierre.
Les volets seront toujours en bois peint.

Les constructions bioclimatiques et les panneaux solaires suivant une implantation discrète sont autorisés.

Les clôtures

L'édification d'une clôture est facultative sauf dans le cas d'une implantation de la construction en retrait (art. UA6).

Sur voie publique, l'implantation d'une clôture doit respecter l'alignement de la voie.

Les clôtures se composeront :

- soit de murs maçonnés enduits ton pierre, d'une hauteur comprise entre 1,50 mètres et 2 mètres ;
- soit de murs d'une hauteur comprise entre 0,60 et 0,80 mètres surmontés d'une grille métallique.

Les murs traditionnels devront dans la mesure du possible être préservés sur toute leur hauteur.

Repérage au titre de l'art. L.123.1-7°

Les bâtiments et les éléments repérés comme représentatifs du patrimoine bâti rural de la commune, au titre de l'article L.123.1-7° du Code de l'urbanisme devront être conservés (voir pièce 4.2).

Les murs et portails des propriétés repérés seront notamment préservés sur toute leur hauteur.

La démolition des bâtiments et éléments repérés est soumise au permis de démolir institué en application de l'article L 430.1 d) du Code de

l'urbanisme. Elle pourra être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque la construction menace la sécurité ou la salubrité,
- pour la création d'un accès, lorsque la desserte du terrain ne peut être effectuée d'une façon différente,
- pour la restitution de l'état d'origine ou la reconstitution d'éléments architecturaux disparus, lorsque la démolition concerne la suppression d'éléments superflus portant atteinte à l'architecture du bâtiment ou à son environnement urbain.

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public, sauf contraintes techniques.

Il doit être réalisé au minimum pour les habitations, une place de stationnement par logement (hors garage).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants.

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS-ESPACES BOISES CLASSES

Les haies et arbres repérés au titre de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme devront être conservés ou remplacés.

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE URBAINE UB

ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- Les dépôts de ferraille, de véhicules usagés, de matériaux et de déchets de toute nature,
- Les terrains de camping et les terrains de caravanes,
- Le stationnement de caravanes sur parcelles non bâties,
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les constructions nouvelles et les extensions des bâtiments à vocation agricole,
- Les affouillements et exhaussements du sol (non liés à des recherches archéologiques), sauf liés à des travaux d'infrastructure routière.

ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet.

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès sur les voies autres que départementales seront privilégiés.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences des services de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public (enlèvement des ordures ménagères).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres de chaussée.

Les voies nouvelles se terminant en impasse ne pourront desservir plus de 4 logements. Elles ne devront pas excéder une longueur de 50 mètres et comporteront, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour en une simple manœuvre par marche arrière.

ARTICLE UB4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction nouvelle à usage d'habitation, tout nouvel établissement et toute installation nouvelle abritant du personnel doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Assainissement

Toute construction ou installation générant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, en l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation ou dans le cas d'un raccordement difficile, l'assainissement individuel est autorisé suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'absence de réseau public, le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau public dès que celui-ci sera réalisé. Ce raccordement sera rendu obligatoire.

L'évacuation des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié après avis des services compétents.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit, sauf pour les eaux usées domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées par infiltration sur l'unité foncière.

Si la surface de l'unité foncière, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber totalement les eaux pluviales sur l'unité foncière, elles pourront être rejetées au réseau public les collectant (fossé, caniveau ou réseau enterré s'il existe). Les débits de fuite dans le réseau collectif devront être équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum, pour tout ou partie de leur façade, de la limite de l'emprise des voies publiques ou privées.

Pourront s'implanter à l'alignement ou présenter un retrait inférieur à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies sous réserve de ne pas constituer de gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage :

- Les constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes de transformation EDF, etc.) ;
- Les constructions annexes aux habitations (garage, abri de jardin) ;
- Les piscines ;
- Les constructions implantées au nu des constructions voisines ;
- Les extensions de constructions déjà implantées en deçà de la bande de 5 mètres.

L'implantation des constructions réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble pourra se faire à l'alignement ou en retrait des voies internes nouvelles.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments pourront être implantés en limite séparative. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions pourront être édifiées à 1,50 mètres des limites séparatives, à la condition de ne pas comporter de vues sur ces limites.

Pourront déroger à la règle :

- les constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes de transformation EDF, etc.) ;
- les piscines, les terrasses non couvertes, les abris de jardins, les auvents et kiosques.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 4 mètres au moins les uns des autres.

Il pourra être dérogé à la règle pour les piscines et pour les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics (postes de transformation EDF, etc.).

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée pour les équipements de superstructure ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

La hauteur des annexes ne pourra pas excéder **4,5** mètres au point le plus haut.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme restent applicables : les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions traditionnelles

Lorsqu'il s'agit de maisons anciennes en pierre :

➤ *Toitures en tuiles canal :*

Celles-ci seront restaurées à l'identique en conservant les tuiles de terre cuite courantes et couvertes séparées. Les tuiles à crochets peuvent être autorisées si l'aspect n'est pas modifié. Les tuiles canal anciennes, posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités des plaques doivent être dissimulées. L'apport de tuiles neuves peut se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.

➤ *Maçonneries :*

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

Les murs en moellons resteront, soit en pierres

apparentes, soit enduits lorsqu'ils l'étaient. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant, sans surépaisseur.

➤ **Ouvertures :**

Les dispositions anciennes seront conservées dans toute la mesure du possible. Les menuiseries seront placées en retrait, soit à 0,20m par rapport au nu de la maçonnerie. Les menuiseries resteront en bois peint. L'apport de matériaux de substitution ne peut être qu'exceptionnel en gardant toutes les dispositions d'origine (proportions et profils des montants, petits bois, couleurs, recoupes...).

Agrandissements et constructions neuves

Celles-ci peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle.

➤ **Implantation :**

Celle-ci respectera la disposition du bâti environnant (alignement, orientation...).

➤ **Volumes :**

Ceux-ci seront simples et sans référence à des architectures étrangères à la région. Les effets de tour sont à proscrire. Les remblais ne seront pas autorisés.

➤ **Toiture :**

Celle-ci sera généralement à deux pentes. Les couvertures à croupes sont réservées aux volumes ayant un étage.

➤ **Menuiseries :**

Les percements seront placés sur les longs pans. Ils seront préférentiellement plus hauts que larges.

➤ **Matériaux :**

Ceux-ci seront traditionnels : tuiles terre cuite de pays et enduits ton pierre.

Les constructions bioclimatiques et les panneaux solaires suivant une implantation discrète sont autorisés.

Les clôtures

L'édification d'une clôture est facultative. Sur voie publique, l'implantation d'une clôture doit respecter l'alignement de la voie.

Les clôtures se composeront :

- soit de murs d'une hauteur inférieure à 0,80 mètres, surmontés d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 2 mètres ;
- soit de clôtures de type végétal, doublées ou non d'un grillage
- soit de murs maçonnés enduits ton pierre, d'une hauteur comprise entre 1,50 mètres et 2 mètres, hormis dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Les murs traditionnels devront dans la mesure du possible être préservés sur toute leur hauteur. Dans le cadre des opérations d'ensemble, les

clôtures devront présenter une unité d'aspect et de hauteur entre elles.

Repérage au titre de l'art. L.123.1-7°

Les bâtiments et les éléments repérés comme représentatifs du patrimoine bâti rural de la commune, au titre de l'article L.123.1-7° du Code de l'urbanisme devront être conservés (voir pièce 4.2). Leur démolition est soumise au permis de démolir institué en application de l'article L 430.1 d) du Code de l'urbanisme.

Elle pourra être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque la construction menace la sécurité ou la salubrité,
- pour la création d'un accès, lorsque la desserte du terrain ne peut être effectuée d'une façon différente,
- pour la restitution de l'état d'origine ou la reconstitution d'éléments architecturaux disparus, lorsque la démolition concerne la suppression d'éléments superflus portant atteinte à l'architecture du bâtiment ou à son environnement urbain.

ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public, sauf contraintes techniques.

Il doit être réalisé au minimum pour les habitations, deux places de stationnement par logement (hors garage), sauf s'il s'agit de logements locatifs sociaux pour lesquels une seule place par logement est exigée.

Pour tous les autres usages, le nombre de places devra correspondre aux besoins correspondant au stationnement des véhicules de service, des employés et des visiteurs en toute sécurité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existant.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS-ESPACES BOISES CLASSES

Les haies et arbres repérés au titre de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme devront être conservés ou remplacés.

Les espaces boisés, figurés au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

Les haies doivent être maintenues en forme libre, être composées d'essences locales diversifiées associant au moins des essences caduques.

**ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION
DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE URBANISABLE DES VILLAGES ET DES HAMEAUX UC

ARTICLE UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- Les dépôts de ferraille, de véhicules usagés, de matériaux et de déchets de toute nature,
- Les terrains de camping et les terrains de caravanes,
- Le stationnement de caravanes sur parcelles non bâties,
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les constructions nouvelles à vocation agricole,
- Les affouillements et exhaussements du sol (non liés à des recherches archéologiques, sauf liés à des travaux d'infrastructure routière.

ARTICLE UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet.

ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès sur les voies autres que départementales seront privilégiés.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences des services de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou

de service public (enlèvement des ordures ménagères).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles se terminant en impasse ne pourront desservir plus de 4 logements. Elles ne devront pas excéder une longueur de 50 mètres et comporteront, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour en une simple manœuvre par marche arrière.

ARTICLE UC4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction nouvelle à usage d'habitation, tout nouvel établissement et toute installation nouvelle abritant du personnel doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Assainissement

De par l'absence d'un réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau public dès que celui-ci sera réalisé. Ce raccordement sera rendu obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit, sauf pour les eaux usées domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées par infiltration sur l'unité foncière.

Si la surface de l'unité foncière, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber totalement les eaux pluviales sur l'unité foncière, elles pourront être rejetées au réseau public les collectant (fossé, caniveau ou réseau enterré s'il existe). Les débits de fuite dans le réseau collectif devront être équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

ARTICLE UC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques ou privées.

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments pourront être implantés en limite séparative. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pourront déroger à la règle :

- les constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes de transformation EDF, etc.) ;
- les piscines, les terrasses non couvertes, les abris de jardins, les auvents et kiosques.

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 4 mètres au moins les uns des autres.

Il pourra être dérogé à la règle pour les piscines, les annexes aux habitations et pour les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics (postes de transformation EDF, etc.).

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme restent applicables : les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect

extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions traditionnelles

Lorsqu'il s'agit de maisons anciennes en pierre :

➤ *Toitures en tuiles canal :*

Celles-ci seront restaurées à l'identique en conservant les tuiles de terre cuite courantes et couvrantes séparées. Les tuiles à crochets peuvent être autorisées si l'aspect n'est pas modifié. Les tuiles canal anciennes, posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités des plaques doivent être dissimulées. L'apport de tuiles neuves peut se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.

➤ *Maçonneries :*

Les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointoiement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays (calcaire beige). Les murs en moellons resteront, soit en pierres apparentes, soit enduits lorsqu'ils l'étaient. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant, sans surépaisseur.

➤ *Ouvertures :*

Les dispositions anciennes seront conservées dans toute la mesure du possible. Les menuiseries seront placées en retrait, soit à 0,20m par rapport au nu de la maçonnerie. Les menuiseries resteront en bois peint. L'apport de matériaux de substitution ne peut être qu'exceptionnel en gardant toutes les dispositions d'origine (proportions et profils des montants, petits bois, couleurs, recoupes...).

Agrandissements et constructions neuves

Celles-ci peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle.

➤ *Implantation :*

Celle-ci respectera la disposition du bâti environnement (alignement, orientation...).

➤ *Volumes :*

Ceux-ci seront simples et sans référence à des architectures étrangères à la région. Les effets de tour sont à proscrire. Les remblais ne seront pas autorisés.

➤ *Toiture :*

Celle-ci sera généralement à deux pentes. Les couvertures à croupes sont réservées aux volumes ayant un étage.

➤ *Menuiseries :*

Les percements seront placés sur les longs pans. Ils seront préférentiellement plus hauts que larges.

➤ **Matériaux :**

Ceux-ci seront traditionnels : tuiles terre cuite de pays et enduits ton pierre.

Les constructions bioclimatiques et les panneaux solaires suivant une implantation discrète sont autorisés.

Les clôtures

L'édification d'une clôture est facultative.

Les clôtures se composeront :

- soit de murs d'une hauteur inférieure à 0,80 mètres, surmontés d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 2 mètres ;
- soit de clôtures de type végétal, doublées ou non d'un grillage
- soit de murs maçonnés enduits ton pierre, d'une hauteur comprise entre 1,50 mètres et 2 mètres, hormis dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Les murs traditionnels devront dans la mesure du possible être préservés sur toute leur hauteur.

Repérage au titre de l'art. L.123.1-7°

Les bâtiments et les éléments repérés comme représentatifs du patrimoine bâti rural de la commune, au titre de l'article L.123.1-7° du Code de l'urbanisme devront être conservés (voir pièce 4.2). Leur démolition est soumise au permis de démolir institué en application de l'article L 430.1 d) du Code de l'urbanisme. Elle pourra être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque la construction menace la sécurité ou la salubrité,
- pour la création d'un accès, lorsque la desserte du terrain ne peut être effectuée d'une façon différente,
- pour la restitution de l'état d'origine ou la reconstitution d'éléments architecturaux disparus, lorsque la démolition concerne la suppression d'éléments superflus portant atteinte à l'architecture du bâtiment ou à son environnement urbain.

ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public, sauf contraintes techniques.

ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS-ESPACES BOISES CLASSES

Les haies et arbres repérés au titre de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme devront être conservés ou remplacés.

Les espaces boisés, figurés au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou

à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

Les haies doivent être maintenues en forme libre, être composées d'essences locales diversifiées associant au moins des essences caduques.

ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE A URBANISER 1AU

ARTICLE 1AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants,
- Les installations classées soumises à autorisation préalable,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- Les dépôts de ferraille, de véhicules usagés, de matériaux et de déchets de toute nature.
- Les terrains de camping et les terrains de caravanes,
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de caravanes sur parcelles non bâties,
- Les constructions agricoles,
- Les constructions isolées.

ARTICLE 1AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les opérations d'aménagement d'ensemble sont admises à condition :

- que l'opération (lotissement et permis groupés) porte sur au moins 3 constructions à vocation d'habitation, d'hébergement hôtelier et de restauration, de bureaux et de services, ou de commerces et d'artisanat,
- que les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité,
- que l'opération ne compromette pas l'aménagement, en particulier la desserte, du reste de la zone.

Dans le secteur 1AUa sont admises les occupations autorisées à l'article 1AU2 sous réserve de la réalisation d'un assainissement autonome collectif ou d'un raccordement des constructions au réseau collectif d'assainissement.

ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès sur les voies autres que départementales seront privilégiés.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences des services de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public (enlèvement des ordures ménagères).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de service public de faire demi-tour en une simple manoeuvre.

ARTICLE 1AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Assainissement

A l'exception du secteur 1AUa, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le secteur 1AUa, toute construction ou installation générant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit, sauf pour les eaux usées domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées par infiltration sur l'unité foncière.

Si la surface de l'unité foncière, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber totalement les eaux pluviales sur l'unité foncière,

elles pourront être rejetées au réseau public les collectant (fossé, caniveau ou réseau enterré s'il existe). Les débits de fuite dans le réseau collectif devront être équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.
Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

ARTICLE 1AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum, pour tout ou partie de leur façade, de la limite de l'emprise des voies publiques ou privées.

Pourront s'implanter à l'alignement ou présenter un retrait inférieur à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies sous réserve de ne pas constituer de gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage :

- Les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics (postes de transformation EDF, etc.) ;
- Les constructions annexes aux habitations (garage, abri de jardin) ;
- Les piscines ;
- Les constructions implantées au nu des constructions voisines ;
- Les extensions de constructions déjà implantées en deçà de la bande de 5 mètres.

L'implantation des constructions réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble pourra se faire à l'alignement ou en retrait des voies internes nouvelles.

Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement ; toutefois, des portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments pourront être implantés en limite séparative, sauf en limite des zones agricoles A. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à

3 mètres.

Pourront déroger à la règle :

- les constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes de transformation EDF, etc.) ;
- les piscines, les terrasses non couvertes, les abris de jardins, les auvents et kiosques.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 4 mètres au moins les uns des autres.

Il pourra être dérogé à la règle pour les piscines, les annexes aux habitations et pour les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics (postes de transformation EDF, etc.).

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme restent applicables : les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Agrandissements et constructions neuves

Celles-ci peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle.

➤ Implantation :

Celle-ci respectera la disposition du bâti environnant (alignement, orientation...).

➤ Volumes :

Ceux-ci seront simples et sans référence à des architectures étrangères à la région.

Les effets de tour sont à proscrire.

Les remblais ne seront pas autorisés.

➤ Toiture :

Celle-ci sera généralement à deux pentes. Les

couvertures à croupes sont réservées aux volumes ayant un étage.

➤ **Menuiseries :**

Les percements seront placés sur les longs pans. Ils seront préférentiellement plus hauts que larges.

➤ **Matériaux :**

Ceux-ci seront traditionnels : tuiles terre cuite de pays et enduits ton pierre.

Les constructions bioclimatiques et les panneaux solaires suivant une implantation discrète sont autorisés.

Les clôtures

L'édification d'une clôture est facultative.

Sur voie publique, l'implantation d'une clôture doit respecter l'alignement de la voie.

Les clôtures se composeront :

- soit de murs d'une hauteur inférieure à 0,80 mètres, surmontés d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 2 mètres ;
- soit de clôtures de type végétal, doublées ou non d'un grillage.

En limite de zone A, les clôtures seront obligatoirement constituées d'une haie ou d'un grillage discret doublé d'une haie.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, les clôtures devront présenter une unité d'aspect et de hauteur entre elles.

Les bâtiments et les éléments repérés comme représentatifs du patrimoine bâti rural de la commune, au titre de l'article L.123.1-7° du Code de l'urbanisme devront être conservés (voir pièce 4.2). Leur démolition est soumise au permis de démolir institué en application de l'article L 430.1 d) du Code de l'urbanisme. Elle pourra être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque la construction menace la sécurité ou la salubrité,
- pour la création d'un accès, lorsque la desserte du terrain ne peut être effectuée d'une façon différente,
- pour la restitution de l'état d'origine ou la reconstitution d'éléments architecturaux disparus, lorsque la démolition concerne la suppression d'éléments superflus portant atteinte à l'architecture du bâtiment ou à son environnement urbain.

ARTICLE 1AU12 - STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Il doit être réalisé au minimum pour les habitations, deux places de stationnement par logement (hors garage), sauf s'il s'agit de logements locatifs sociaux pour lesquels une seule place par logement

est exigée.

Pour tous les autres usages, le nombre de places devra correspondre aux besoins correspondant au stationnement des véhicules de service, des employés et des visiteurs en toute sécurité.

Il est exigé deux emplacements au droit de chaque logement, plus un emplacement pour 4 logements à répartir dans l'opération.

ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS-ESPACES BOISEES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues, y compris les aires de stationnement ou leur pourtour.

Les haies doivent être maintenues en forme libre, être composées d'essences locales diversifiées associant au moins des essences caduques.

Les haies de clôture devront être constituées d'essences locales diversifiées.

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE A URBANISER 2AU

Zone d'urbanisation à long terme, urbanisable après modification ou révision du PLU.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdite toute occupation ou utilisation des sols qui ne figure pas à l'article 2AU2 ci après.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Non réglementé.

2 - Voirie

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau Potable

Non réglementé.

2- Assainissement

Non réglementé.

3- Eaux Pluviales

Non réglementé.

4- Electricité - Téléphone

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11- ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE Ux

La zone Ux comprend un sous-secteur Ux_a, à vocation agro-industrielle, en lien avec une exploitation agricole.

ARTICLE Ux1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article Ux 2 est interdite.

ARTICLE Ux2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

- les opérations de construction comprenant les constructions à usage commercial, artisanal, industriel et de services, les bureaux, les hôtels et restaurants, les entrepôts,
- les installations classées,
- les aires de stationnement ouvertes au public, et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités,
- les constructions et installations, à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les travaux d'infrastructure routière et les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés.

Dans le sous-secteur Ux_a sont également autorisées les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation agricole.

A condition d'être liés et nécessaires à une activité autorisée dans la zone :

- Les bureaux,
- Les dépôts de matériaux ou d'hydrocarbures,
- Les affouillements et exhaussements de sol.

ARTICLE Ux3 - ACCES ET VOIRIE :

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque la zone est équipée de voies de desserte interne, l'accès aux terrains de la zone est obligatoire par ces dites voies.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès sur les voies autres que départementales seront privilégiés.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir

une largeur minimale de 3 mètres, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences des services de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Aucun nouvel accès direct sur la RD 137 ne pourra être autorisé.

Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public (enlèvement des ordures ménagères).

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques :

- adaptées à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent,
- répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui doivent être desservis par la voie à créer.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de service public de faire demi-tour en une simple manoeuvre.

ARTICLE Ux4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, par raccordement au réseau public de distribution.

Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, en l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation ou dans le cas d'un raccordement difficile, l'assainissement individuel est autorisé suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'absence de réseau public, le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau public dès que celui-ci sera réalisé. Ce raccordement sera rendu obligatoire.

L'évacuation des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié après avis des services compétents.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit, sauf pour les eaux usées domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées par infiltration sur le terrain d'assiette des projets. Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

Si la surface de l'unité foncière, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber totalement les eaux pluviales sur l'unité foncière, elles pourront être rejetées au réseau public collectant (fossé, caniveau ou réseau enterré). Les débits de fuite dans le réseau collectif devront être équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

ARTICLE Ux5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Non réglementé.

ARTICLE Ux6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Toute construction ne peut être édifiée à moins de :

- 35 mètres de l'axe de la RD 137 (secteur des Epinglières),
- 10 mètres de l'axe de la voie communale n°7 (secteur de Chautignac),
- à l'alignement ou en retrait des autres voies.

Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics (postes de transformation EDF, etc.) pourront déroger à la règle à condition qu'il n'y ait pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, effet de paroi, etc.).

ARTICLE Ux7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

En façade de la RD 137, les constructions seront implantées à 3mètres minimum des limites séparatives.

Ailleurs, les bâtiments pourront être implantés :

- soit sur les limites séparatives,
- soit à 3 mètres minimum des limites

séparatives.

Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements classés.

Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics (postes de transformation EDF, etc.) pourront déroger à la règle.

ARTICLE Ux8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 4 mètres au moins les uns des autres.

Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics (postes de transformation EDF, etc.) pourront déroger à la règle.

ARTICLE Ux9 - EMPRISE AU SOL :

Non réglementé.

ARTICLE Ux10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :

Non réglementé.

ARTICLE Ux11 - ASPECT EXTERIEUR :

Les dispositions de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme restent applicables : les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction.

Les façades pourront être en maçonnerie de ton pierre, bardées en bois ou en métal d'une seule couleur foncée et mate (vert forêt, marron, rouge, gris).

Les constructions bioclimatiques et les panneaux solaires suivant une implantation discrète sont autorisés.

Couvertures

Les couvertures peuvent être réalisées :

- soit en tuiles courbes de teinte brouillée, nuancées dans les couleurs beige paille et brune,
- soit en acier prélaqué mat, d'une

- seule couleur foncée et mate (vert forêt, marron, rouge, gris),
- ou en fibro-ciment teinté vert ou orange foncé.

La ligne de faîtage du bâtiment principal sera parallèle à la RD 137 pour les bâtiments implantés en façade de cet axe.

Clôtures

Si une clôture est réalisée, elle sera implantée sur les limites séparatives et à l'alignement des voies et sera constituée par un grillage simple torsion.

Les clôtures seront doublées d'une haie de type champêtre composée d'essences mélangées.

ARTICLE Ux12 - STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public, sauf contraintes techniques.

Le nombre de places devra correspondre aux besoins correspondant au stationnement des véhicules de service, des employés et des visiteurs en toute sécurité.

ARTICLE Ux13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES :

Les haies et arbres repérés au titre de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme devront être conservés ou remplacés.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les dépôts de matériaux ne doivent pas être visibles depuis la RD 137.

Des rideaux de végétation doivent impérativement être plantés, afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts.

L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique, représentant 10% de la superficie autorisée par le projet.

ARTICLE Ux14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE 1AUX

ARTICLE 1AUX1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article Ux 2 est interdite.

ARTICLE 1AUX2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, uniquement sous forme d'opération d'ensemble :

- les opérations de construction comprenant les constructions à usage commercial, artisanal, industriel et de services, les bureaux, les hôtels et restaurants, les entrepôts,
- les installations classées,
- les aires de stationnement ouvertes au public, et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités,
- les constructions et installations, à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les travaux d'infrastructure routière et les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés.

A condition d'être liés et nécessaires à une activité autorisée dans la zone :

- Les bureaux,
- Les dépôts de matériaux ou d'hydrocarbures,
- Les affouillements et exhaussements de sol.

ARTICLE 1AUX3 - ACCES ET VOIRIE :

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque la zone est équipée de voies de desserte interne, l'accès aux terrains de la zone est obligatoire par ces dites voies.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès sur les voies autres que départementales seront privilégiés.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3 mètres, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences des services de défense contre l'incendie et de la

protection civile.

Aucun nouvel accès direct sur la RD 137 ne pourra être autorisé.

Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public (enlèvement des ordures ménagères).

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques :

- adaptées à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent,
- répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui doivent être desservis par la voie à créer.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de service public de faire demi-tour en une simple manoeuvre.

ARTICLE 1AUX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, par raccordement au réseau public de distribution.

Assainissement

De par l'absence d'un réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau public dès que celui-ci sera réalisé. Ce raccordement sera rendu obligatoire.

L'évacuation des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié après avis des services compétents.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit, sauf pour les eaux usées domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées par infiltration sur le terrain d'assiette des projets. Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

Si la surface de l'unité foncière, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber totalement les eaux pluviales sur l'unité foncière, elles pourront être rejetées au réseau public collectant (fossé, caniveau ou réseau enterré). Les débits de fuite dans le réseau collectif devront être équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.
Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

ARTICLE 1AUX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Non réglementé.

ARTICLE 1AUX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Toute construction ne peut être édifiée à moins de :

- 75 mètres de l'axe de la RD 137,
- 10 mètres du chemin rural longeant la zone,
- à l'alignement ou en retrait des autres voies créées à l'intérieur de la zone.

Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics (postes de transformation EDF, etc.) pourront déroger à la règle à condition qu'il n'y ait pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, effet de paroi, etc.).

ARTICLE 1AUX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

En façade de la RD 137, les constructions seront implantées à 3mètres minimum des limites séparatives.

Ailleurs, les bâtiments pourront être implantés :

- soit sur les limites séparatives,
- soit à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements classés.

Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics (postes de transformation EDF, etc.) pourront déroger à la règle.

ARTICLE 1AUX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 4 mètres au moins les uns des autres.

Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics (postes de transformation EDF, etc.) pourront déroger à la règle.

ARTICLE 1AUX9 - EMPRISE AU SOL :

Non réglementé.

ARTICLE 1AUX10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :

Non réglementé.

ARTICLE 1AUX11 - ASPECT EXTERIEUR :

Les dispositions de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme restent applicables : les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction.

Les façades pourront être en maçonnerie de ton pierre, bardées en bois ou en métal d'une seule couleur foncée et mate (vert forêt, marron, rouge, gris).

Les constructions bioclimatiques et les panneaux solaires suivant une implantation discrète sont autorisés.

Couvertures

Les couvertures peuvent être réalisées :

- soit en tuiles courbes de teinte brouillée, nuancées dans les couleurs beige paille et brune,
- soit en acier prélaqué mat, d'une seule couleur foncée et mate (vert forêt, marron, rouge, gris),
- ou en fibro-ciment teinté vert ou orange foncé.

La ligne de faitage du bâtiment principal sera parallèle à la RD 137 pour les bâtiments implantés en façade de cet axe.

Clôtures

Si une clôture est réalisée, elle sera implantée sur les limites séparatives et à l'alignement des voies et sera constituée par un grillage simple torsion. Les clôtures seront doublées d'une haie de type champêtre composée d'essences mélangées.

ARTICLE 1AUX12 - STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public, sauf contraintes techniques.

Le nombre de places devra correspondre aux besoins correspondant au stationnement des véhicules de service, des employés et des visiteurs en toute sécurité.

ARTICLE 1AUX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES :

Les haies et arbres repérés au titre de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme devront être conservés ou remplacés.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les dépôts de matériaux ne doivent pas être visibles depuis la RD 137.

Des rideaux de végétation doivent impérativement être plantés, afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts.

L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique, représentant 10% de la superficie autorisée par le projet.

ARTICLE 1AUX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE 2AUX

Zone d'urbanisation à long terme à vocation d'activités, urbanisable après réalisation d'études complémentaires et modification ou révision du PLU.

ARTICLE 2AUX1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdite toute occupation ou utilisation des sols qui ne figure pas à l'article 2AUX2 ci après.

ARTICLE 2AUX2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Non réglementé.

2 - Voirie

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau Potable

Non réglementé.

2- Assainissement

Non réglementé.

3- Eaux Pluviales

Non réglementé.

4- Electricité - Téléphone

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX11- ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Aménagements paysagers

Non réglementé.

2- Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage, identifiés conformément à l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme.

Les éléments de végétation (espaces boisés, parcs, alignements d'arbres, haies bocagères, arbres isolés...), identifiés dans les documents graphiques, comme éléments remarquables du paysage, devront être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Tous travaux, tels que coupe et abattage, ayant pour effet de les détruire sont soumis à autorisation préalable, et ne seront admis que pour les motifs suivants :

- raisons phytosanitaires liés à la santé et à la vie de l'arbre,
- raisons de sécurité,
- nécessité d'accès à la parcelle si aucun autre accès n'est possible, ou de circulation publique,
- aménagement d'équipement d'intérêt collectif,
- maintien ou dégagement d'une perspective paysagère.

ARTICLE 2AUX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE AGRICOLE A

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou installations à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone A, sont seules autorisées :

- les constructions et installations, à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions et installations, y compris les habitations, à condition d'être nécessaires et liées à l'exploitation agricole,
- les annexes et les piscines des constructions d'habitation autorisées dans la zone à condition d'être implantées à proximité de l'habitation,
- les gîtes ruraux et autres formes d'hébergement rural aménagés dans les bâtiments existants ainsi que les aires naturelles de camping à condition qu'elles soient liées à l'exploitation agricole et qu'elles soient situées à proximité immédiate du siège d'exploitation,
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils aient un lien direct avec l'activité agricole,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les travaux d'infrastructure routière et les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés.

La construction des bâtiments agricoles précèdera celle de l'habitation, ou pourra se faire de façon concomitante.

La construction des maisons et annexes des exploitations agricoles n'est autorisée que dans un rayon de 100 mètres autour des bâtiments, sauf en cas de réglementation liée aux installations classées

Dans le secteur Ai, sont seules autorisées, à condition de ne pas s'opposer au bon écoulement des eaux et à l'épandage des crues :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les travaux d'infrastructure routière et les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés,
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils aient un lien direct avec l'activité agricole.

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès sur les voies autres que départementales seront privilégiés.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences des services de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Aucun accès direct nouveau ne pourra être autorisé sur la RN137 et sur l'A10.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public (enlèvement des ordures ménagères).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de service public de faire demi-tour.

ARTICLE A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Assainissement

De par l'absence d'un réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau public dès que celui-ci sera réalisé. Ce raccordement sera rendu obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou dans le

réseau d'eaux pluviales est interdite.

Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit, sauf pour les eaux usées domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées par infiltration sur l'unité foncière.

Si la surface de l'unité foncière, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber totalement les eaux pluviales sur l'unité foncière, elles pourront être rejetées au réseau public les collectant (fossé, caniveau ou réseau enterré s'il existe). Les débits de fuite dans le réseau collectif devront être équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions nouvelles devront être implantées à plus de :

- 75 m de l'axe de la RD137 et 100 m de l'axe de l'A10, à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, ainsi que des bâtiments d'exploitation agricole
- 15 m de l'axe des routes départementales
- 10 m de l'axe des autres voies.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions ou aux annexes de constructions existantes.

Toutefois, dans les hameaux, les extensions et les constructions nouvelles à usage d'habitation peuvent s'implanter au nu des constructions voisines existantes.

Il pourra être dérogé à la règle pour les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics (postes de transformation EDF, etc.).

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de

tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pourront déroger à la règle :

- les constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes de transformation EDF, etc.) ;
- les piscines, les terrasses non couvertes, les abris de jardins, les auvents et kiosques.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des espaces boisés.

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

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 4 mètres au moins les uns des autres.

Il pourra être dérogé à la règle pour les piscines, les annexes aux habitations et pour les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics (postes de transformation EDF, etc.).

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 9 mètres.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme restent applicables : les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions bioclimatiques et les panneaux solaires suivant une implantation discrète sont autorisés.

Les constructions traditionnelles

Lorsqu'il s'agit de maisons anciennes en pierre :

➤ *Toitures en tuiles canal :*

Celles-ci seront restaurées à l'identique en conservant les tuiles de terre cuite courantes et

couvrantes séparées. Les tuiles à crochets peuvent être autorisées si l'aspect n'est pas modifié. Les tuiles canal anciennes, posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités des plaques doivent être dissimulées. L'apport de tuiles neuves peut se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.

➤ **Maçonneries :**

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

Les murs en moellons resteront, soit en pierres apparentes, soit enduits lorsqu'ils l'étaient. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant, sans surépaisseur.

➤ **Ouvertures :**

Les dispositions anciennes seront conservées dans toute la mesure du possible. Les menuiseries seront placées en retrait, soit à 0,20m par rapport au nu de la maçonnerie. Les menuiseries resteront en bois peint. L'apport de matériaux de substitution ne peut être qu'exceptionnel en gardant toutes les dispositions d'origine (proportions et profils des montants, petits bois, couleurs, recoupes...).

Bâtiments à usage professionnel et agricole

Ils seront de volume simple et monochrome. Les teintes claires (blanc, blanc cassé) ou vives sont interdites.

Les clôtures

L'édification d'une clôture est facultative.

Les clôtures se composeront :

- soit de murs d'une hauteur inférieure à 0,80 mètres, surmontés d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 2 mètres ;
- soit de clôtures de type végétal, doublées ou non d'un grillage
- soit de murs maçonnés enduits ton pierre, d'une hauteur comprise entre 1,50 mètres et 2 mètres.

Les murs traditionnels devront dans la mesure du possible être préservés sur toute leur hauteur.

Repérage au titre de l'art. L.123.1-7°

Les bâtiments et les éléments repérés comme représentatifs du patrimoine bâti rural de la commune, au titre de l'article L.123.1-7° du Code de l'urbanisme devront être conservés (voir pièce 4.2). Leur démolition est soumise au permis de démolir institué en application de l'article L 430.1 d) du Code de l'urbanisme. Elle pourra être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque la construction menace la sécurité ou la salubrité,

- pour la création d'un accès, lorsque la desserte du terrain ne peut être effectuée d'une façon différente,
- pour la restitution de l'état d'origine ou la reconstitution d'éléments architecturaux disparus, lorsque la démolition concerne la suppression d'éléments superflus portant atteinte à l'architecture du bâtiment ou à son environnement urbain.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public, sauf contraintes techniques.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS-ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes lorsqu'elles présentent un intérêt floristique, faunistique ou esthétique doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies et arbres repérés au titre de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme devront être conservés ou remplacés.

Les espaces boisés, figurés au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver et à protéger, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées. Elles seront maintenues en forme libre dans la mesure du possible.

Le choix de l'implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les terrassements liés à la construction, les accès ainsi que les dégagements ne conduisent pas à un bouleversement du terrain naturel et des plantations existantes.

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS

ZONE NATURELLE N

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou installations à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone N, à l'exception du secteur Ni sont autorisés :

- les constructions et installations indispensables à l'activité sylvicole à condition qu'elles s'insèrent dans le paysage,
- le changement d'usage des bâtiments, à condition qu'ils soient existants à la date d'approbation du PLU, et qu'ils aient été réalisés en matériaux traditionnels,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition qu'elle soit limitée à 170 m² de SHON, cette extension ne devant pas dépasser 50% de la surface du bâtiment existant,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (station d'épuration, transformateur EDF, etc.),
- les constructions annexes (garages, abris de jardin, etc.) à condition d'être implantées à proximité de l'habitation ou du bâtiment dont elles dépendent,
- l'extension des bâtiments liés à une activité à la date d'approbation du PLU (avec possibilité de changement d'activité),
- les travaux d'infrastructure routière et les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés.

Dans le secteur Ni, sont seules autorisées, à condition de ne pas s'opposer au bon écoulement des eaux et à l'épandage des crues :

- les constructions et installations indispensables à l'activité sylvicole à condition qu'elles s'insèrent dans le paysage,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les travaux d'infrastructure routière et les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés.

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou

par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès sur les voies autres que départementales seront privilégiés.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences des services de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Aucun accès direct nouveau ne pourra être autorisé sur la RN137.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public (enlèvement des ordures ménagères).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de service public de faire demi-tour.

ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Assainissement

De par l'absence d'un réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau public dès que celui-ci sera réalisé. Ce raccordement sera rendu obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit, sauf pour les eaux usées domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées par infiltration

sur l'unité foncière.

Si la surface de l'unité foncière, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber totalement les eaux pluviales sur l'unité foncière, elles pourront être rejetées au réseau public les collectant (fossé, caniveau ou réseau enterré s'il existe). Les débits de fuite dans le réseau collectif devront être équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions nouvelles devront être implantées à plus de :

- 75 m de l'axe de la RD137 et 100 m de l'axe de l'A10, à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, ainsi que des bâtiments d'exploitation agricole
- 15 m de l'axe des routes départementales
- 10 m de l'axe des autres voies.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions ou aux annexes de constructions existantes.

Toutefois, dans les hameaux, les extensions et les constructions nouvelles à usage d'habitation peuvent s'implanter au nu des constructions voisines existantes.

Il pourra être dérogé à la règle pour les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics (postes de transformation EDF, etc.).

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pourront déroger à la règle :

- les constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes de transformation EDF, etc.) ;

- les piscines, les terrasses non couvertes, les abris de jardins, les auvents et kiosques.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des espaces boisés.

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

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 4 mètres au moins les uns des autres.

Il pourra être dérogé à la règle pour les piscines, les annexes aux habitations et pour les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics (postes de transformation EDF, etc.).

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 9 mètres.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations liées à l'animation, à l'exploitation forestière et agricole, et conditionnées par des impératifs techniques, ni pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme restent applicables : les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions bioclimatiques et les panneaux solaires suivant une implantation discrète sont autorisés.

Les constructions traditionnelles

Lorsqu'il s'agit de maisons anciennes en pierre :

➤ *Toitures en tuiles canal* :

Celles-ci seront restaurées à l'identique en conservant les tuiles de terre cuite courantes et couvrantes séparées. Les tuiles à crochets peuvent être autorisées si l'aspect n'est pas modifié. Les tuiles canal anciennes, posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités des plaques doivent être dissimulées. L'apport de tuiles neuves peut se faire en

respectant les teintes mélangées anciennes.

➤ **Maçonneries :**

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

Les murs en moellons resteront, soit en pierres apparentes, soit enduits lorsqu'ils l'étaient. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant, sans surépaisseur.

➤ **Ouvertures :**

Les dispositions anciennes seront conservées dans toute la mesure du possible. Les menuiseries seront placées en retrait, soit à 0,20m par rapport au nu de la maçonnerie. Les menuiseries resteront en bois peint. L'apport de matériaux de substitution ne peut être qu'exceptionnel en gardant toutes les dispositions d'origine (proportions et profils des montants, petits bois, couleurs, recoupes...).

Les clôtures

L'édification d'une clôture est facultative.

Les clôtures se composeront :

- soit de murs d'une hauteur inférieure à 0,80 mètres, surmontés d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 2 mètres ;
- soit de clôtures de type végétal, doublées ou non d'un grillage
- soit de murs maçonnés enduits ton pierre, d'une hauteur comprise entre 1,50 mètres et 2 mètres.

Les murs traditionnels devront dans la mesure du possible être préservés sur toute leur hauteur.

Repérage au titre de l'art. L.123.1-7°

Les bâtiments et les éléments repérés comme représentatifs du patrimoine bâti rural de la commune, au titre de l'article L.123.1-7° du Code de l'urbanisme devront être conservés (voir pièce 4.2). Leur démolition est soumise au permis de démolir institué en application de l'article L 430.1 d) du Code de l'urbanisme. Elle pourra être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque la construction menace la sécurité ou la salubrité,
- pour la création d'un accès, lorsque la desserte du terrain ne peut être effectuée d'une façon différente,
- pour la restitution de l'état d'origine ou la reconstitution d'éléments architecturaux disparus, lorsque la démolition concerne la suppression d'éléments superflus portant atteinte à l'architecture du bâtiment ou à son environnement urbain.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public, sauf contraintes techniques.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS-ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes lorsqu'elles présentent un intérêt floristique, faunistique ou esthétique doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies et arbres repérés au titre de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme devront être conservés ou remplacés.

Les espaces boisés, figurés au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver et à protéger, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées. Elles seront maintenues en forme libre dans la mesure du possible.

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.