

# Commune de NONTRON

## Plan Local d'Urbanisme

Pièce n° 5-2

RÈGLEMENT

## MODIFICATION n°2

PLU APPROUVÉ par délibération du Conseil municipal le : 14 mai 2005

MIS A L'ENQUETE PUBLIQUE par arrêté du Président de la  
Communauté de Communes en date du : 20 mai 2008

MODIFIE par délibération du Conseil Communautaire le : 09 octobre 2008

Equipe UA64



UA64 – cabinet conseil en urbanisme et développement des territoires - [www.ua64.fr](http://www.ua64.fr)

CABINET UA64 PARIS BOISSY Urbanistes et Associés - 74, rue Georges Bonnac, Tour 4  
- BP 50037 - 33007 BORDEAUX CEDEX  
T. : 05 33 89 19 00 - F. : 05 56 11 01 34 - [secretariat@ua64.fr](mailto:secretariat@ua64.fr)  
SARL – SIREN 850 328 147 – SIRET 850 328 147 00010 – TVA intracommunautaire  
FR77850328147

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément aux articles R 123-1, R 123-4 et R 123-9 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 1**

### **CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Nontron.

## **ARTICLE 2**

### **PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

1) Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111-2 à R 111-24-2 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R 111-2, R 111-3, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 qui restent applicables conformément aux dispositions de l'article R 111-1 du dit code.

Outre les dispositions ci-dessus, relatives aux articles R 111-2 à R 111-24-2, sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire.

Notamment, dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera, au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques (arrêt des travaux immédiat et déclaration au Maire de la commune).

Les dispositions de l'article L 111-1-4, en bordure des voies classées à grande circulation, s'appliquent également aux zones traversées par ces voies.

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

## **ARTICLE 3**

### **DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

1) Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après :

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II :

|           |                                                                |
|-----------|----------------------------------------------------------------|
| <b>UA</b> | Zone urbaine dense recouvrant les centres anciens              |
| <b>UB</b> | Zone urbaine extensive / Réseau d'assainissement collectif     |
| <b>UC</b> | Zone urbaine peu dense / Dispositifs d'assainissement autonome |
| <b>UT</b> | Zone urbaine affectée au tourisme                              |
| <b>UY</b> | Zone urbaine affectée aux activités.                           |

Elles comprennent des secteurs UAp, UBp et UCp correspondant à des zones archéologiques sensibles définies par arrêté préfectoral N° AZ.06.24.5. en date du 01/06/2006, ainsi qu'un secteur UAh qui recouvre l'hôpital et ses extensions potentielles.

- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III :

**1AU** Zone à urbaniser à usage d'habitat

**1AUY** Zone à urbaniser à usage d'activités

- La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV :

**A** Zone agricole stricte

Elle comprend un secteur Ap correspondant à des zones archéologiques sensibles définies par arrêté préfectoral N° AZ.06.24.5. en date du 01/06/2006.

- La zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V :

**N** Zone naturelle et forestière

Elle comprend trois secteurs :

- Nj affecté particulièrement à la création d'un parc ouvert au public,
- Np correspondant à des zones archéologiques sensibles définies par arrêté préfectoral N° AZ.06.24.5. en date du 01/06/2006,
- Nt lié à la création d'un plan d'eau et à l'accueil touristique.

2) **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts : ils sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

3) **Les espaces boisés classés** : les plans comportent aussi des terrains identifiés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont repérés conformément à la légende et sont soumis aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

4) **Les éléments remarquables du paysage** : tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément remarquable du paysage repéré au plan en application du 7° de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R 421-23 du code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE 4**

##### **ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES URBAINES**

## **CHAPITRE I**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

#### **ZONE URBAINE DENSE**

##### **Caractère de la zone**

Cette zone recouvre les centres anciens de la ville de Nontron et du village de la Maladrerie.

Il s'agit d'une zone urbaine dense à caractère central, destinée aux constructions à usage d'habitation, de commerce et de services.

Elle se caractérise par un bâti traditionnel, implanté généralement en ordre continu le long des voies, ainsi qu'une desserte par l'assainissement collectif.

Elle comprend un secteur **UAh**, recouvrant l'hôpital et ses extensions potentielles, ainsi qu'un secteur **UAp** correspondant à des zones archéologiques sensibles définies par arrêté préfectoral N° AZ.06.24.5. en date du 01/06/2006.

**ARTICLE UA 0**

**RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL**

**I - Occupations ou utilisations du sol soumises a déclaration ou autorisation en raison de la mise en application du plan local d'urbanisme**

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article L 421-4 du code de l'urbanisme.

2) Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R 421-18 du code de l'urbanisme sont soumis à permis d'aménager ou déclaration préalable conformément aux dispositions des articles R 421-19 à R 421-25 du même code.

3) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 421-3, L 441-1 et L 451-1 du code de l'urbanisme.

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

**II - Défrichements**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

**ARTICLE UA 1**

**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

1) L'ouverture et l'exploitation de carrières.

2) L'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes.

3) Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol désignés aux articles R 421-19 et R 421-23 du code de l'urbanisme.

4) Les constructions à usage agricole.

5) Dans le secteur UA<sub>h</sub>, toute construction ou installation non liée à l'activité hospitalière.

**ARTICLE UA 2**

**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Hors du secteur UA<sub>h</sub>**, sont admises les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UA1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,

- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

**Dans le secteur UA<sub>h</sub>**, ne sont autorisées que les constructions et installations de toute nature nécessaires au fonctionnement de l'activité hospitalière, y compris le logement lié à cette fonction.

**Dans le secteur UA<sub>p</sub>**, conformément au décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et à l'article R 111-4 du code de l'urbanisme, le Service Régional de l'Archéologie devra être saisi pour avis de tout dossier de certificat d'urbanisme, de permis de construire, démolir, déclaration préalable et permis d'aménager.

#### **ARTICLE UA 3**

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

###### **1) Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

###### **2) Accès**

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

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

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie,

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

#### **ARTICLE UA 4**

##### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

###### **1) Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établis par l'article L 332-15 du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

###### **2) Electricité**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établis par l'article L 332-15 du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.



### **3) Assainissement**

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, les eaux usées autres que domestiques devront faire l'objet d'un prétraitement adapté à la nature des rejets avant déversement dans les égouts publics.

Les dispositifs à adopter et les caractéristiques des eaux usées susceptibles d'être reçues par le réseau public d'assainissement seront définis, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire de ce réseau conformément à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux. A défaut, ils ne doivent pas faire obstacle à leur libre écoulement.

Les constructeurs doivent par ailleurs, prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.

#### **ARTICLE UA 5**

##### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Supprimé.

#### **ARTICLE UA 6**

##### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1) Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

2) Des implantations en retrait de l'alignement sont toutefois autorisées dans les cas suivants :

a - Lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver édifée en retrait de l'alignement.

b - Lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.

c - Lorsque la construction est édifée sur une unité foncière ayant au moins 20 mètres de façade sur voie. Dans ce cas, le recul sera au moins égal à 5 mètres.

d - Lorsque la construction est édifée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article UA 3-2.

#### **ARTICLE UA 7**

##### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1) Dispositions générales**

a - Dans une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement de la voie, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre (limites donnant sur les voies et emprises publiques).

L'implantation en retrait par rapport à l'une des limites latérales est toutefois autorisée à condition de respecter une marge d'isolement au moins égale à 4 mètres.

b - Au delà de la profondeur de 15 mètres, les constructions édifiées en second rang doivent être éloignées des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative 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 peuvent être implantées sur une limite séparative, à condition d'être accolées à un bâtiment existant lui même édifié en limite séparative. Dans ce cas, la hauteur du bâtiment sur la limite séparative ne pourra excéder celle de la construction édifiée sur la propriété riveraine.

## **2) Dispositions particulières**

Les constructions sont soumises aux règles d'implantation fixées au paragraphe 1-b ci-dessus :

a - Lorsqu'elles sont édifiées en retrait de l'alignement comme indiqué à l'article UA 6-2.

b - Dans le secteur UAh.

## **ARTICLE UA 8**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

## **ARTICLE UA 9**

### **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

## **ARTICLE UA 10**

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **1) Définition**

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale au faîtage de la construction.

#### **2) Règle**

La hauteur d'une construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé. Une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

En cas de démolition et de reconstruction sur place, la hauteur du bâtiment reconstruit ne pourra être inférieure à celle de la construction limitrophe la moins élevée, ni supérieure à celle du bâtiment initial dans le cas où celle-ci était la plus élevée.

**ARTICLE UA 11**

**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**1) Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront 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 bâtiments annexes tels que garages, abris, remises de plus de 20 m<sup>2</sup> sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales. Les bâtiments annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> doivent être en harmonie avec le bâtiment principal.

**2) Prescriptions particulières**

Sans objet, sous réserve de l'application des prescriptions définies par la ZPPAUP dans le périmètre de celle-ci.

Hors du périmètre de la ZPPAUP. :

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Les appareils de climatisation ne devront pas être installés en saillie sur le domaine public.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les coffrets techniques seront intégrés dans la clôture ou dans la végétalisation (en retrait de la voie).

**ARTICLE UA 12**

**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé au moins :

1) Dans le cas de constructions nouvelles à usage de commerce de détail dont la surface hors oeuvre nette est égale ou supérieure à 300 m<sup>2</sup>, il devra être créé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette de la construction.

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

2) Dans le secteur UA<sub>h</sub>, il devra être créé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette créée, hors locaux techniques et de maintenance.

3) Le stationnement n'est pas réglementé dans les autres cas.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 30 véhicules doit être équipé d'un débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

**ARTICLE UA 13**

**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

**1) Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des voies de circulation et des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

**2) Plantations**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

**3) Espaces boisés classés**

Les espaces boisés à conserver reportés sur le plan devront être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

**ARTICLE UA 14**

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Supprimé.

## **CHAPITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

#### **ZONE URBAINE EXTENSIVE**

##### **Caractère de la zone**

Cette zone recouvre essentiellement les extensions récentes de l'urbanisation à partir des noyaux anciens de la ville de Nontron et du village de la Maladrerie

Il s'agit d'une zone urbaine extensive, destinée aux constructions à usage d'habitation, de commerce et de services.

Elle se caractérise par un bâti mixte le plus souvent implanté en ordre discontinu et en recul par rapport à l'alignement des voies, ainsi que par une desserte par l'assainissement collectif.

Elle comprend un secteur **UBp** correspondant à des zones archéologiques sensibles définies par arrêté préfectoral N° AZ.06.24.5. en date du 01/06/2006.

**ARTICLE UB 0**

**RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL**

**I - Occupations ou utilisations du sol soumises a déclaration ou autorisation en raison de la mise en application du plan local d'urbanisme**

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article L 421-4 du code de l'urbanisme.

2) Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R 421-18 du code de l'urbanisme sont soumis à permis d'aménager ou déclaration préalable conformément aux dispositions des articles R 421-19 à R 421-25 du même code.

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

**II - Défrichements**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

**ARTICLE UB 1**

**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

1) L'ouverture et l'exploitation de carrières.

2) L'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes.

3) Les parcs d'attraction ainsi que les dépôts de véhicules désignés aux articles R 421-19 et R 421-23 du code de l'urbanisme.

4) Les constructions à usage agricole.

**ARTICLE UB 2**

**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UB1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,

- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

**Dans le secteur UBp**, conformément au décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et à l'article R 111-4 du code de l'urbanisme, le Service Régional de l'Archéologie devra être saisi pour avis de tout dossier de certificat d'urbanisme, de permis de construire, démolir, déclaration préalable et permis d'aménager.

**ARTICLE UB 3**

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

**1) Voirie**

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent avoir une plate-forme au moins égale à 8 mètres.

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 10 logements.

Les fonds d'impasse desservant plus de trois logements doivent être aménagés en tourne bride ou en placette dont la surface devra permettre la manœuvre d'un camion de livraison.

**2) Accès**

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

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

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie,

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

**ARTICLE UB 4**

**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

**1) Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établis par l'article L 332-15 du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

**2) Electricité**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établis par l'article L 332-15 du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

**3)**

**Assainissement**

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, les eaux usées autres que domestiques devront faire l'objet d'un prétraitement adapté à la nature des rejets avant déversement dans les égouts publics.

Les dispositifs à adopter et les caractéristiques des eaux usées susceptibles d'être reçues par le réseau public d'assainissement seront définis, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire de ce réseau conformément à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux. A défaut, ils ne doivent pas faire obstacle à leur libre écoulement.

Les constructeurs doivent par ailleurs, prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public, s'il existe, peut être admis.

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

Supprimé.

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

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes à modifier ou à créer. Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver,
- le long des voies créées dans les opérations de lotissement ou d'ensembles de logements lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération,
- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction,
- lorsque la configuration ou la topographie de la parcelle le justifient.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives sauf lorsqu'il s'agit d'immeubles édifiés sur plus de deux niveaux de planchers.

Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Les dispositions visées ci-dessus peuvent ne pas être appliquées pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comprend pas de pièce habitable ou assimilée.

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

Lorsque des bâtiments à usage d'activité sont implantés sur une unité foncière, l'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 50 % de ladite unité foncière.

**ARTICLE UB 10****HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****1) Définition**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

**2) Règle**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres. Toutefois, elle n'est pas réglementée :

- pour les constructions publiques,
- pour les ouvrages techniques et travaux nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

**ARTICLE UB 11****ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****1) Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront 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.

## **2) Prescriptions particulières**

### **2-1 : Constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant, et leurs annexes**

a - Façades : l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc... est interdit.

b - Toitures : les constructions doivent être terminées par des toitures en pente couvertes de tuiles sauf lorsqu'il s'agit de restaurer une toiture existante réalisée en matériau d'une autre nature, notamment en ardoise.

Les tuiles anthracites et noires sont autorisées. Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes et les extensions des constructions existantes.

c - Les bâtiments annexes tels que garage, abri, remise sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales. Les bâtiments annexes de moins de 20m² doivent être en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois lorsque ces bâtiments sont accolés à la construction principale, une toiture aménagée en terrasse peut être autorisée. Elle doit alors être bordée par un garde corps.

### **2-2 : Autres constructions**

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

### **2-3 : Implantation sur des terrassement artificiel**

Les terrasses des constructions à réaliser sur des remblais modifiant la topographie du sol naturel seront limitées par des murs de soutènement et non des talus.

### **2-4 : Dispositions diverses**

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Les appareils de climatisation ne devront pas être installés en saillie sur le domaine public.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les coffrets techniques seront intégrés dans la clôture ou dans la végétalisation (en retrait de la voie).

## **ARTICLE UB 12**

### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, hors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

#### **1) Pour les constructions à usage d'habitation**

- une place de stationnement par logement,
- dans les lotissements ou ensembles d'habitations de plus de 10 logements, il devra être créé en plus une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place par logement.

**2) Pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics**

- une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette de la construction.

**3) Pour les établissements hospitaliers et les cliniques**

- une place de stationnement pour deux lits.

**4) Pour les établissements commerciaux**

a - Commerces courants

- une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette de la construction.

b - Hôtels et restaurants

- une place de stationnement par chambre,
- deux places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

c - Salles de spectacles et de réunion

- des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

**5) Pour les établissements d'enseignement**

a - Etablissements primaires

- une place de stationnement par classe.

b - Etablissements secondaires

- deux places de stationnement par classe.

**6) Modalités d'application**

a - Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilable dans la liste citée.

b - Conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme, il peut être exigé des équipements propres supérieurs à ceux définis ci-dessus lorsque des besoins particuliers le justifient.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 30 véhicules doit être équipé d'un débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales

**ARTICLE UB 13**

**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES,  
D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

**1) Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des voies de circulation et des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

**2) Plantations**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

**3) Espaces boisés classés**

Les espaces boisés à conserver reportés sur le plan devront être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

**ARTICLE UB 14**

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Supprimé.

### **CHAPITRE III**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

##### **ZONE URBAINE PEU DENSE**

##### **Caractère de la zone**

Cette zone recouvre les secteurs d'habitat diffus périphériques à la ville de Nontron ainsi que les abords de certains villages.

Elle se caractérise par un bâti généralement récent et une gestion de l'assainissement par des dispositifs autonomes, la densité des constructions devant être adaptée à cette contrainte.

Elle comprend un secteur **UCp** correspondant à des zones archéologiques sensibles définies par arrêté préfectoral N° AZ.06.24.5. en date du 01/06/2006.

**ARTICLE UC 0**

**RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL**

**Occupations ou utilisations du sol soumises a déclaration ou autorisation en raison de la mise en application du plan local d'urbanisme**

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article L 421-4 du code de l'urbanisme.

2) Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R 421-18 du code de l'urbanisme sont soumis à permis d'aménager ou déclaration préalable conformément aux dispositions des articles R 421-19 à R 421-25 du même code.

**ARTICLE UC 1**

**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits :**

- 1) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 2) L'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes.
- 3) Les parcs d'attraction ainsi que les dépôts de véhicules désignés aux articles R 421-19 et R 421-23 du code de l'urbanisme.
- 4) Les constructions à usage agricole.

**ARTICLE UC 2**

**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UC1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

**Dans le secteur UCp**, conformément au décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et à l'article R 111-4 du code de l'urbanisme, le Service Régional de l'Archéologie devra être saisi pour avis de tout dossier de certificat d'urbanisme, de permis de construire, démolir, déclaration préalable et permis d'aménager.

**ARTICLE UC 3**

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

**1) Voirie**

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent avoir une plate-forme au moins égale à 8 mètres.

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 10 logements.

Les fonds d'impasse desservant plus de trois logements doivent être aménagés en tourne bride ou en placette dont la surface devra permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## **2) Accès**

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

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

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie,

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

## **ARTICLE UC 4**

### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **1) Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établis par l'article L 332-15 du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

#### **2) Electricité**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établis par l'article L 332-15 du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

#### **3) Assainissement**

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de constructions, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux. A défaut, ils ne doivent pas faire obstacle à leur libre écoulement.

Les constructeurs doivent par ailleurs, prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public, s'il existe, peut être admis.

**ARTICLE UC 5****SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Supprimé

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

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes à modifier ou à créer. Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver,
- le long des voies créées dans les opérations de lotissement ou d'ensembles de logements lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération,
- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction,
- lorsque la configuration ou la topographie de la parcelle le justifie.

**ARTICLE UC 7****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres, sauf dans les cas suivants où les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative :

- pour les bâtiments annexes (garages, remises, abris),
- lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur une limite séparative ou d'améliorer l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus,
- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.



Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas de pièce habitable ou assimilée.

## **ARTICLE UC 9**

### **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

## **ARTICLE UC 10**

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **1) Définition**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

#### **2) Règle**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

## **ARTICLE UC 11**

### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **1) Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront 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.

#### **2) Prescriptions particulières**

##### **2-1 : Constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant, et leurs annexes**

##### **a - Façades**

Les matériaux suivants sont interdits :

- la tôle galvanisée employée à nu,
- les enduits autres que ceux de teinte naturelle correspondant à celles des sables locaux.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc... est interdit.

##### **b - Toitures**

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente couvertes de tuiles :

- tuiles canal, romanes ou similaires lorsque la pente est inférieure à 45%,
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120%.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

Les tuiles anthracites et noires sont autorisées. Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes et les extensions des constructions existantes.

c - Les bâtiments annexes tels que garage, abri, remise de plus de 20 m<sup>2</sup>, sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Les annexes de moins de 20m<sup>2</sup> doivent être en harmonie avec le bâtiment principal.

#### 2-2 : Autres constructions

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

#### 2-3 : Dispositions diverses

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Les appareils de climatisation ne devront pas être installés en saillie sur le domaine public.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les coffrets techniques seront intégrés dans la clôture ou dans la végétalisation (en retrait de la voie).

### **ARTICLE UC 12**

#### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, hors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé au moins :

##### **1) Pour les constructions à usage d'habitation**

- une place de stationnement par logement.

##### **2) Pour les constructions à usage de bureau, de commerce ou d'artisanat**

- une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette de la construction.

##### **3) Modalités d'application**

- les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilable dans la liste citée.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 30 véhicules doit être équipé d’un débourbeur/déshuileur installé en sortie d’ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales

**ARTICLE UC 13**

**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

**1) Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des voies de circulation et des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

**2) Plantations**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

**ARTICLE UC 14**

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Supprimé.

## **CHAPITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT**

#### **ZONE AFFECTEE AU TOURISME**

##### **Caractère de la zone**

Cette zone correspond à la résidence de tourisme des Nouailles.

Elle recouvre des terrains destinés à l'implantation de constructions et installations à usage touristique.

**ARTICLE UT 0**

**RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL**

**I - Occupations ou utilisations du sol soumises a déclaration ou autorisation en raison de la mise en application du plan local d'urbanisme**

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article L 421-4 du code de l'urbanisme.

2) Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R 421-18 du code de l'urbanisme sont soumis à permis d'aménager ou déclaration préalable conformément aux dispositions des articles R 421-19 à R 421-25 du même code.

**II - Défrichements**

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

**ARTICLE UT 1**

**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UT2 est interdite.

**ARTICLE UT 2**

**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité touristique ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- les constructions à usage d'hébergement touristique et d'accueil du public ainsi que les locaux d'activité et les bâtiments annexes qui leur sont directement liés,

- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des bâtiments et installations implantées dans la zone,

- les installations classées correspondant aux besoins de l'activité touristique,

- les aires de stationnement ainsi que les affouillements et exhaussements du sol désignés aux articles R 421-19 et R 421-23 du code de l'urbanisme,

- les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux),

- les antennes d'émission ou de réception de signaux radio-électriques,

- les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus.

**ARTICLE UT 3**

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

**1) Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**2) Accès**

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

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

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie,

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

**ARTICLE UT 4**

**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

**1) Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établis par l'article L 332-15 du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

**2) Electricité**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins. La distribution s'effectuera par câbles souterrains.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établis par l'article L 332-15 du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

**3) Assainissement**

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, les eaux usées autres que domestiques devront faire l'objet d'un prétraitement adapté à la nature des rejets avant déversement dans les égouts publics.

Les dispositifs à adopter et les caractéristiques des eaux usées susceptibles d'être reçues par le réseau public d'assainissement seront définis, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire de ce réseau conformément à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les aménagements réalisés sur les terrains ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les constructeurs doivent par ailleurs, prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public, s'il existe, peut être admis.

**ARTICLE UT 5****SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Supprimé.

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

Non réglementée.

**ARTICLE UT 7****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain 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.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Ces distances peuvent être réduites de moitié lorsque l'une au moins des façades en vis à vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

**ARTICLE UT 9**

## **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

### **ARTICLE UT 10**

#### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **1) Définition**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

##### **2) Règle**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 5 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments collectifs ainsi qu'aux ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

### **ARTICLE UT 11**

#### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **1) Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront 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.

##### **2) Prescriptions particulières**

###### **a - Aspect général**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère du site et le paysage environnant.

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques ou esthétiques liés à la nature de la construction.

Une homogénéité architecturale est à rechercher entre hébergements touristiques, bâtiments annexes, équipements collectifs et locaux à usage d'activité.

Les clôtures, si elles sont nécessaires, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions avoisinantes.



**b - Matériaux**

Il pourra ainsi s'agir de matériaux traditionnels (pierre, bois...) ou de matériaux modernes (acier, verre...) permettant des innovations architecturales.

Sont toutefois interdits pour un usage extérieur :

- la tôle galvanisée employée en bardage,
- les parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

**c - Toitures**

La pente des toitures ne devra pas excéder 45%.

**ARTICLE UT 12**

**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone et être principalement assuré sur des espaces communs.

Par sa conception, le stationnement devra tendre à limiter les déplacements automobiles au sein de la zone et respecter les cheminements piétonniers.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 30 véhicules doit être équipé d'un débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales

**ARTICLE UT 13**

**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

**1) Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts

**2) Plantations**

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres.

**ARTICLE UT 14**

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Supprimé.

## **CHAPITRE V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY**

#### **ZONE AFFECTEE AUX ACTIVITES**

##### **Caractère de la zone**

Cette zone correspond aux secteurs d'activités existants comme ceux de la Maladrerie, de la Coussière, de Goulat...

Elle recouvre des terrains destinés à l'implantation de constructions et installations à usage commercial, artisanal ou industriel.

**ARTICLE UY 0**

**RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL**

**Occupations ou utilisations du sol soumises a déclaration ou autorisation en raison de la mise en application du plan local d'urbanisme**

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article L 421-4 du code de l'urbanisme.

2) Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R 421-18 du code de l'urbanisme sont soumis à permis d'aménager ou déclaration préalable conformément aux dispositions des articles R 421-19 à R 421-25 du même code.

**ARTICLE UY 1**

**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UY2 est interdite.

**ARTICLE UY 2**

**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité économique (artisanale, commerciale ou industrielle) ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique,

- les installations classées correspondant aux besoins de ladite activité, sauf lorsqu'il s'agit de carrières,

- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantées dans la zone,

- l'aménagement des constructions existantes affectées à d'autres usages ainsi que leur extension limitée ne créant pas de nouvelle unité de logement,

- les aires de stationnement et les dépôts de véhicules désignés aux articles R 421-19 et R 421-23 du code de l'urbanisme,

- les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux),

- les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone,

- les antennes d'émission ou de réception de signaux radio-électriques,

- les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus.

**ARTICLE UY 3**

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

**1) Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des immeubles qui y sont édifiés.

En particulier :

- les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent comprendre une chaussée d'une largeur minimale de 6 mètres,
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour (tourne bride).

**2) Accès**

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

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

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent, pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie,
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie. En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.

**ARTICLE UY 4**

**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

**1) Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établis par l'article L 332-15 du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

**2) Electricité**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établis par l'article L 332-15 du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

### **3) Assainissement**

#### **a - Dispositions générales**

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, les eaux usées autres que domestiques devront faire l'objet d'un prétraitement adapté à la nature des rejets avant déversement dans les égouts publics.

Les dispositifs à adopter et les caractéristiques des eaux usées susceptibles d'être reçues par le réseau public d'assainissement seront définis, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire de ce réseau conformément à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux.

Les constructeurs doivent par ailleurs, prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public, s'il existe, peut être admis.

#### **b - Dispositions applicables dans l'attente du réseau public**

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de constructions, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leurs frais.

Les aménagements réalisés sur les terrains ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

## **ARTICLE UY 5**

### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Supprimé.

## **ARTICLE UY 6**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égale à 5 mètres.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent, lorsque le projet de construction prolonge une construction à usage d'activité existante, ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

**ARTICLE UY 7****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****1) Constructions à usage d'activité**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

Toutefois, les constructions dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 6 mètres peuvent être implantées sur une limite séparative à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies.

**2) Constructions à usage d'habitation et bâtiments annexes**

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative. Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

**3) Constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure**

L'implantation de ces constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

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

Non réglementée, sous réserve des prescriptions de sécurité applicables aux distances minimales à respecter entre deux constructions.

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

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

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

Non réglementée.

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

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront 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 antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Les appareils de climatisation ne devront pas être installés en saillie sur le domaine public.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les coffrets techniques seront intégrés dans la clôture ou dans la végétalisation (en retrait de la voie).

**ARTICLE UY 12****OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé au moins :

- 1) Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement.
- 2) Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau : une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.
- 3) Pour les autres constructions à usage d'activité : une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 30 véhicules doit être équipé d'un débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales

**ARTICLE UY 13****OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS****1) Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des voies de circulation et des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

**2) Plantations**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

**ARTICLE UY 14**

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Supprimé.



## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES A URBANISER**

## **CHAPITRE I**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

#### **ZONE A URBANISER A USAGE D'HABITAT**

##### **Caractère de la zone**

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation sous forme d'habitat.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD et le règlement.

Les secteurs **1AUa** et **1AUc** correspondent aux modalités d'assainissement retenues à savoir, respectivement, la gestion par des dispositifs autonomes et le raccordement au réseau collectif.

**ARTICLE 1AU 0**

**RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL**

**I - Occupations ou utilisations du sol soumises a déclaration ou autorisation en raison de la mise en application du plan local d'urbanisme**

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article L 421-4 du code de l'urbanisme.

2) Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R 421-18 du code de l'urbanisme sont soumis à permis d'aménager ou déclaration préalable conformément aux dispositions des articles R 421-19 à R 421-25 du même code.

3) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément à l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

4) Tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à l'espace boisé repéré au plan comme élément remarquable du paysage en application R.151-41 3° du code de l'urbanisme, notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R 421-23 du code de l'urbanisme).

**II - Défrichements**

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

2) Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

**ARTICLE 1AU 1**

**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 1AU 2 est interdite.

**ARTICLE 1AU 2**

**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, sauf dans le secteur 1AUa, d'assainissement existant 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, sont admises :

1) Les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement, au fur et à mesure de leur réalisation, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, ainsi que leurs annexes.

2) Les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant habitations, équipements collectifs, bâtiments annexes et locaux à usage d'activité qui leur sont directement liés (commerce, artisanat, service).

3) Les constructions desservies par les équipements suffisants existants en périphérie d'une unité de zone, à condition qu'elles ne compromettent pas la réalisation des orientations d'aménagement précitées.

4) A condition de faire partie des constructions ou opérations visées aux paragraphes ci-dessus :

- les installations classées liées directement aux activités prévues dans l'opération ou aux besoins des constructions,
- les aires de stationnement citées aux articles R 421-19 et R 421-23 du code de l'urbanisme,
- les antennes d'émission et de réception des signaux radio-électriques,
- les clôtures,
- les piscines.

5) Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux).

6) L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que la création de bâtiments annexes, tels que garages, remises, abris, ou de piscines.

7) Les coupes et abattages d'arbres dans l'espace boisé repéré au plan comme élément remarquable du paysage, sous réserve des prescriptions définies au 3° de l'article 1AU 11.

## **ARTICLE 1AU 3**

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

#### **1) Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Pour les voies à aménager ou à créer, dont le principe est défini par le PADD, ces caractéristiques sont les suivantes :

- les voies structurantes doivent avoir au minimum 8 mètres de plate-forme,
- les voies en impasse ne pourront desservir plus de 10 logements,
- les voies en impasse desservant plus de trois logements doivent être aménagées à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, tourne bride...).

#### **2) Accès**

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

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

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie,

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

**ARTICLE 1AU 4**

**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

**1) Dans le secteur 1AUa**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

L'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les aménagements réalisés sur les terrains ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les constructeurs doivent par ailleurs, prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public, s'il existe, peut être admis.

**2) Dans le secteur 1AUc**

Les constructions doivent être desservies par un réseau de distribution d'eau potable sous pression ainsi que par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où sont établies les constructions.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux.

Les constructeurs doivent par ailleurs, prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public, s'il existe, peut être admis.

**ARTICLE 1AU 5**

**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Supprimé.

**ARTICLE 1AU 6**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies existantes à aménager.

L'implantation le long des voies à créer sera adaptée au plan de masse de l'opération. En l'absence de plan d'aménagement général, les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes ou prévues.

L'implantation des constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

**ARTICLE 1AU 7**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**1) Dans le secteur 1AUc**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, sauf lorsqu'il s'agit d'immeubles groupant plusieurs logements, édifiés sur plus de deux niveaux de plancher.

Dans tous les cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

L'implantation des constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

**2) Dans le secteur 1AUa**

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres, sauf dans les cas suivants où les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative :

- pour les bâtiments annexes (garages, remises, abris)
- lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur une limite séparative ou d'améliorer l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus,
- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

**ARTICLE 1AU 9****EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

**ARTICLE 1AU 10****HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****1) Définition**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

## **2) Règle**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

### **ARTICLE 1AU 11**

#### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **1) Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront 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.

##### **2) Prescriptions particulières**

###### **a - Façades**

Les matériaux suivants sont interdits :

- la tôle galvanisée employée à nu,
- les enduits autres que ceux de teinte naturelle correspondant à celles des sables locaux.

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc... est interdit.

###### **b - Toitures**

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente couvertes de tuiles :

- tuiles canal, romanes ou similaires lorsque la pente est inférieure à 45%,
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120%.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

Les tuiles anthracites et noires sont autorisées. Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes et les extensions des constructions existantes.

c - Les bâtiments annexes tels que garage, abri, remise de plus de 20m<sup>2</sup> sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales. Les annexes de moins de 20m<sup>2</sup> doivent être en harmonie avec le bâtiment principal.

d - Pour les bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure, les dispositions visées au paragraphe b ci-dessus peuvent ne pas être applicables. Dans ce cas, la forme



des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

e - Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Les appareils de climatisation ne devront pas être installés en saillie sur le domaine public.

f - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

g - Les coffrets techniques seront intégrés dans la clôture ou dans la végétalisation (en retrait de la voie).

## **ARTICLE 1AU 12**

### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé au moins :

1) Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement, dont une partie doit être banalisée dans les opérations visées à l'article 1AU 2, à raison d'une demi-place au moins par logement.

2) Pour les constructions à usage de commerce, de production artisanale ou de service : une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

3) Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 30 véhicules doit être équipé d'un débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales

## **ARTICLE 1AU 13**

### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

#### **1) Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Il doit être prévu des espaces communs aménagés, à raison de 50 m<sup>2</sup> au moins par logement, le tiers de ces espaces devant être affecté aux aires de jeux.

#### **2) Plantations**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

L'aménagement des espaces verts doit permettre le maintien sur place des plantations existantes où le remplacement des arbres abattus.

### **3) Espaces boisés classés**

Les espaces boisés à conserver reportés sur le plan devront être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

### **4) Eléments remarquables du paysage**

Dans l'espace boisé repéré au plan comme élément remarquable du paysage, en application du 7° de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre ou pour des aménagements et équipements nécessaires à la circulation publique. En cas de reboisement celui-ci devra s'effectuer à partir d'essences locales feuillues.

## **ARTICLE 1AU 14**

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Supprimé

## **CHAPITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY**

#### **ZONE A URBANISER A USAGE D'ACTIVITES**

##### **Caractère de la zone**

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation sous forme d'activités.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD et le règlement.

Les secteurs **1AUYa** et **1AUYc** correspondent aux modalités d'assainissement retenues à savoir, respectivement, la gestion par des dispositifs autonomes et le raccordement au réseau collectif.

**ARTICLE 1AUY 0**

**RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL**

**I - Occupations ou utilisations du sol soumises a déclaration ou autorisation en raison de la mise en application du plan local d'urbanisme**

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article L 421-4 du code de l'urbanisme.

2) Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R 421-18 du code de l'urbanisme sont soumis à permis d'aménager ou déclaration préalable conformément aux dispositions des articles R 421-19 à R 421-25 du même code.

3) Tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à l'espace boisé repéré au plan comme élément remarquable du paysage en application R.151-41 3° du code de l'urbanisme, notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R 421-23 du code de l'urbanisme).

**II - Défrichements**

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

**ARTICLE 1AUY 1**

**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 1AUY 2 est interdite.

**ARTICLE 1AUY 2**

**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, sauf dans les secteurs 1AUYa, d'assainissement existants 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, sont admises :

1) Les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement, au fur et à mesure de leur réalisation, dont l'usage est lié à l'activité économique : commerce, artisanat, service, industrie.

2) Les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant constructions et installations dont l'usage est lié à l'activité économique : commerce, artisanat, service, industrie.

3) A condition de faire partie des constructions ou opérations visées aux paragraphes ci-dessus :

- les installations classées liées directement aux activités prévues dans l'opération ou aux besoins des constructions,
- les aires de stationnement citées aux articles R 421-19 et R 421-23 du code de l'urbanisme,
- les antennes d'émission et de réception des signaux radio-électriques,
- les clôtures.

4) Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux).

5) Les coupes et abattages d'arbres dans l'espace boisé repéré au plan comme élément remarquable du paysage, sous réserve des prescriptions définies au 2° de l'article 1AUY 11.

### **ARTICLE 1AUY 3**

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

##### **1) Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Pour les voies à aménager ou à créer, dont le principe est défini par le PADD, ces caractéristiques sont les suivantes :

- les voies structurantes doivent avoir au minimum 10 mètres de plate-forme,
- les voies de desserte doivent avoir au minimum 8 mètres de plate-forme,
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour (tourne bride).

##### **2) Accès**

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

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

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie,
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

### **ARTICLE 1AUY 4**

#### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

##### **1) Dans le secteur 1AUYa**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

L'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les aménagements réalisés sur les terrains ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les constructeurs doivent par ailleurs, prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public, s'il existe, peut être admis.

## **2) Dans le secteur 1AUYc**

Les constructions doivent être desservies par un réseau de distribution d'eau potable sous pression ainsi que par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où sont établies les constructions.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux.

Les constructeurs doivent par ailleurs, prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public, s'il existe, peut être admis.

## **ARTICLE 1AUY 5**

### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Supprimé

## **ARTICLE 1AUY 6**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies existantes à aménager.

L'implantation le long des voies à créer sera adaptée au plan de masse de l'opération. En l'absence de plan d'aménagement général, les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes ou prévues.

L'implantation des constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

## **ARTICLE 1AUY 7**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

L'implantation des constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

**ARTICLE 1AUY 8**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée, sous réserve des prescriptions de sécurité applicables aux distances minimales à respecter entre deux constructions.

**ARTICLE 1AUY 9**

**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 30% de la superficie totale de l'unité foncière dans le secteur 1AUYa,
- 50% de la superficie totale de l'unité foncière dans le secteur 1AUYc.

**ARTICLE 1AUY 10**

**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

**ARTICLE 1AUY 11**

**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**1) Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront 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.

**2) Prescriptions particulières**

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Les appareils de climatisation ne devront pas être installés en saillie sur le domaine public.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les coffrets techniques seront intégrés dans la clôture ou dans la végétalisation (en retrait de la voie).

**ARTICLE 1AUy 12**

**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé :

1) Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau : une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

2) Pour les autres constructions à usage d'activité : une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 30 véhicules doit être équipé d'un débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales

**ARTICLE 1AUy 13**

**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

**1) Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des voies de circulation et des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

**2) Plantations**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

**3) Eléments remarquables du paysage**

Dans l'espace boisé repéré au plan comme élément remarquable du paysage, en application du 7° de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre ou pour des aménagements et équipements nécessaires à la circulation publique. En cas de reboisement celui-ci devra s'effectuer à partir d'essences locales feuillues.

**ARTICLE 1AUy 14**

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Supprimé



## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

**ZONE AGRICOLE**

**Caractère de la zone**

Cette zone recouvre des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont autorisées.

Elle comprend un secteur **Ap** correspondant à des zones archéologiques sensibles définies par arrêté préfectoral N° AZ.06.24.5. en date du 01/06/2006.

**ARTICLE A 0**

**RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL**

**I - Occupations ou utilisations du sol soumises a déclaration ou autorisation en raison de la mise en application du plan local d'urbanisme**

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article L 421-4 du code de l'urbanisme.

2) Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R 421-18 du code de l'urbanisme sont soumis à permis d'aménager ou déclaration préalable conformément aux dispositions des articles R 421-19 à R 421-25 du même code.

**II - Défrichements**

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

**ARTICLE A 1**

**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article A2 est interdite.

**ARTICLE A 2**

**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées.

2) L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole.

3) Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas le renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

a - Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante, ni à l'environnement naturel ou bâti.

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

5) Les affouillements et exhaussements du sol désignés aux articles R 421-19 et R 421-23 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :

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

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

7) Les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole.

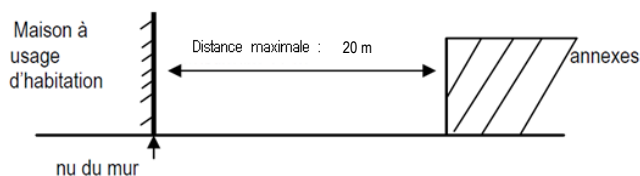
Dans le secteur Ap, conformément au décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et à l'article R 111-4 du code de l'urbanisme, le Service Régional de l'Archéologie devra être saisi pour avis de tout dossier de certificat d'urbanisme, de permis de construire, démolir, déclaration préalable et permis d'aménager.

8) le changement de destination à vocation d'habitat, de commerce, d'artisanat et de bureau des constructions et installations identifiées au titre des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination (article L.151 II 2ème du code de l'urbanisme), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

9) ) l'extension des bâtiments à usage d'habitation existant, dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La surface de plancher autorisée est limitée à 30% de la surface de plancher existante, limitée à 50m<sup>2</sup>, et la surface de plancher totale du bâtiment, y compris l'existant, ne pourra être supérieure à 250 m<sup>2</sup> ;

10) les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation dès lors qu'ils sont implantés à une distance maximale, entre le nu du mur du bâtiment principal et le nu du mur de l'annexe, de :

- 20 mètres pour les annexes autres que les piscines (tels que garages, remises, abris, ...),
- 25 mètres pour les piscines.



### ARTICLE A 3

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

##### 1) Voirie

Les voies publiques doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions qu'elles desservent. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

##### 2) Accès

###### a - Dispositions générales

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

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

###### b - Dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale, hors agglomération

Le long des axes routiers classés dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

**ARTICLE A 4****CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT****1) Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établis par l'article L 332-15 du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

**2) Electricité**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établis par l'article L 332-15 du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

**3) Assainissement**

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière...) abandonné ou non, est interdit.

Les constructeurs doivent par ailleurs, prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public, s'il existe, peut être admis.

**ARTICLE A 5****SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Supprimé

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

1) Les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe des voies publiques, sauf dans les cas suivants :

- lorsque l'alignement de la voie est défini, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins dudit alignement,

- l'extension d'une construction existante peut être réalisée sans tenir compte des prescriptions ci-dessus lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction.

3) Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

#### **ARTICLE A 7**

##### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1) Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

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

- pour les bâtiments annexes et les bâtiments agricoles visés à l'article A 2, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que la hauteur au faîtage de la construction édifiée sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres.

2) Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

#### **ARTICLE A 8**

##### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

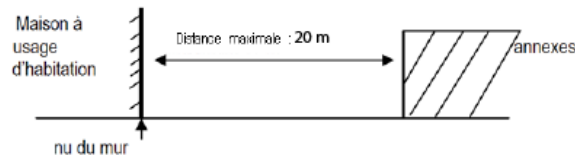
La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale.

La distance entre le nu du mur du bâtiment principal et le nu du mur d'une annexe édifié sur un même terrain doit être au maximum égale à :

- 20 mètres pour les annexes autres que les piscines (tels que garages, remises, abris, ...),
- 25 mètres pour les piscines.



## ARTICLE A 9

### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée, hormis :

- pour les annexes aux bâtiments existants d'habitation. Elle est alors fixée à 50 m<sup>2</sup> en une ou deux fois, à l'exception des piscines pour lesquelles elle est fixée à une surface de bassin (intérieur des margelles) maximale de 80 m<sup>2</sup> au total,
- pour l'extension de bâtiments à vocation d'habitation existants. Elle est alors fixée à un maximum de 30 % de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation déjà existante sur l'unité foncière objet de la demande limité à 50m<sup>2</sup> en une ou deux fois.

## ARTICLE A 10

### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### 1) Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

#### 2) Règle

La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée.

La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 7 mètres hormis la hauteur maximale des annexes qui est limitée à 3,20 mètres à l'égout.

Toutefois dans le cas d'extension de constructions existantes, la hauteur de la construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus de un mètre.

## ARTICLE A 11

### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### 1) Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront 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.

## **2) Prescriptions particulières**

### **2-1 : Constructions à usage d'habitation ou assimilées (gîtes...)**

#### **a - Façades**

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc... est interdit.

#### **b - Toitures**

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente couvertes de tuiles :

- tuiles canal, romanes ou similaires lorsque la pente est inférieure à 45%,
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120%.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

c - Les bâtiments annexes tels que garage, abri, remise sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

### **2-2 : Constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure**

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

## **ARTICLE A 12**

### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE A 13**

### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Le volet paysager à joindre à toute demande de permis de construire devra systématiquement prévoir des plantations et aménagements paysagers favorisant l'intégration des bâtiments d'exploitation dans le paysage. Les essences utilisées seront des essences locales, adaptées aux sols, favorisant l'intégration du bâtiment dans les paysages communaux.

## **ARTICLE A 14**

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Supprimé.



**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES  
A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

### **ZONE NATURELLE ET FORESTIERE**

#### **Caractère de la zone**

Cette zone recouvre des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend trois secteurs :

- **Nj**, secteur affecté particulièrement à la création d'un parc urbain ouvert au public sur le versant de la vallée du Bandiat s'étendant au sud de la ville.

- **Np**, secteur correspondant à des zones archéologiques sensibles définies par arrêté préfectoral N° AZ.06.24.5. en date du 01/06/2006 faisant l'objet de mesures de protection spécifiques.

- **Nt**, secteur situé au lieux-dit "les Nouailles", lié à la création d'un plan d'eau accompagné d'aménagements légers permettant notamment l'accueil touristique.

**ARTICLE N 0**

**RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL**

**I - Occupations ou utilisations du sol soumises a déclaration ou autorisation en raison de la mise en application du plan local d'urbanisme**

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article L 421-4 du code de l'urbanisme.

2) Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R 421-18 du code de l'urbanisme sont soumis à permis d'aménager ou déclaration préalable conformément aux dispositions des articles R 421-19 à R 421-25 du même code.

3) Tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à l'espace boisé repéré au plan comme élément remarquable du paysage en application du 7° de l'article R151-41,3° du code de l'urbanisme, notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R 421-23 du code de l'urbanisme).

**II - Défrichements**

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

**ARTICLE N 1**

**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article N2 est interdite.

**ARTICLE N 2**

**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Hors des secteurs Nj et Nt**

1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

2) Les affouillements et exhaussements du sol désignés aux articles R 421-19 et R 421-23 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :

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

3) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

4) Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas le renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

a - La restauration et l'aménagement des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

b - L'extension des bâtiments existants nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, à condition que les travaux exécutés n'aient pas pour effet de changer la destination des dits bâtiments, sauf lorsqu'il s'agit de créer des gîtes ruraux, et de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole environnante. La surface de plancher réalisée en extension ne pourra excéder celle du bâtiment existant.

c - Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.

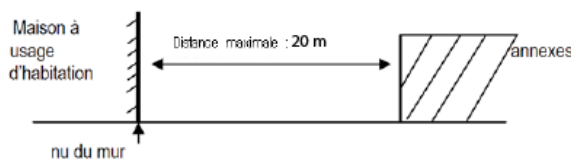
5) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

6) Les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole.

7) le changement de destination à vocation d'habitat, de commerce, d'artisanat et de bureau des constructions et installations identifiées au titre des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination (article L.151 II 2ème du code de l'urbanisme), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

8) l'extension des bâtiments à usage d'habitation existant, dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La surface de plancher autorisée est limitée à 30% de la surface de plancher existante, limité à 50m<sup>2</sup>, et la surface de plancher totale du bâtiment, y compris l'existant, ne pourra être supérieure à 250 m<sup>2</sup> ;

9) les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation dès lors qu'ils sont implantés à une distance maximale, entre le nu du mur du bâtiment principal et le nu du mur de l'annexe, de 20 mètres tels que garages, remises, abris et de 25 mètres pour les piscines.



### **Dans le secteur Nj**

1) Les constructions, installations et travaux divers liés à la création et à l'exploitation d'un parc public consacré à la promenade et aux jardins, sur des terrains en terrasses : locaux techniques, kiosques, serres chauffées, accueil et billetterie, logement de fonction, murs de soutènement, restauration de murs et de vestiges de constructions ancienne.

2) L'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes et leur extension limitée (n'entraînant pas la création d'un logement supplémentaire conformément au 8) ci-dessus).

3) Les affouillements et exhaussements du sol désignés aux articles R 421-19 et R 421-23 du code de l'urbanisme nécessaires aux occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

4) Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrage techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux).

5) Les clôtures nécessaires aux constructions et installations autorisées ci-dessus.

### **Dans le secteur Nt**

1) Les constructions, installations et équipements nécessaires :

- d'une part, à la création et à l'entretien d'un plan d'eau (barrage, digues, canaux de dérivation...),

- d'autre part, à l'usage et à la fréquentation par le public de ce dernier (sanitaires, locaux d'accueil, abris, passerelles, pontons...).

2) Les affouillements et exhaussements du sol désignés aux articles R 421-19 et R 421-23 du code de l'urbanisme nécessaires aux occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

3) Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrage techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux).

4) Les clôtures nécessaires aux constructions et installations autorisées ci-dessus.

5) Les coupes et abattages d'arbres dans l'espace boisé repéré au plan comme élément remarquable du paysage, sous réserve des prescriptions définies au 3° de l'article N 11.

### **Dans le secteur Np**

conformément au décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et à l'article R 111-4 du code de l'urbanisme, le Service Régional de l'Archéologie devra être saisi pour avis de tout dossier de certificat d'urbanisme, de permis de construire, démolir, déclaration préalable et permis d'aménager.

## **ARTICLE N 3**

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

#### **1) Voirie**

Les voies publiques doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions qu'elles desservent. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### **2) Accès**

##### **a - Dispositions générales**

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

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

##### **b - Dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale, hors agglomération**

Le long des axes routiers classés dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

**ARTICLE N 4****CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT****1) Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établis par l'article L 332-15 du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

**2) Electricité**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établis par l'article L 332-15 du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

**3) Assainissement**

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les eaux usées autres que celles à usage domestique devront être traitées et évacuées conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural. L'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les aménagements réalisés sur les terrains ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les constructeurs doivent par ailleurs, prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public, s'il existe, peut être admis.

**ARTICLE N 5****SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Supprimé.

**ARTICLE N 6****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****1) Le long de la RD 675**

a - Application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme :

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 675.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

b - Pour les constructions et installations qui dérogent à la marge de recul de 75 mètres prescrite par l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme comme indiqué ci-dessus :

Les constructions doivent être implantées à 25 mètres au moins de l'axe de la RD 675.

## 2) Le long des autres voies

Les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe des voies publiques, sauf dans les cas suivants :

- lorsque l'alignement de la voie est défini, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins dudit alignement,
- l'extension d'une construction existante peut être réalisée sans tenir compte des prescriptions ci-dessus lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction.

3) Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

## **ARTICLE N 7**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1) Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

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

- pour les bâtiments annexes et les bâtiments agricoles visés à l'article N 2, à condition que la hauteur au faîtage de la construction édifiée sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres.

2) Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

## **ARTICLE N 8**

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres et ne pas excéder 20 mètres entre le nu du mur du bâtiment principal et le nu du mur de l'annexe nouvellement construite et de 25 mètres pour les piscines.

~~Cette distance~~ Les 8 mètres peuvent être réduits de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale.

### ARTICLE N 9

#### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée, **hormis** :

- **pour les annexes** aux bâtiments existants d'habitation. Elle est alors fixée à 50 m<sup>2</sup> en une ou deux fois, à l'exception des piscines pour lesquelles elle est fixée à une surface de bassin (intérieur des margelles) maximale de 80 m<sup>2</sup> au total,
- **pour l'extension de bâtiments à vocation d'habitation existants**. Elle est alors fixée à un maximum de 30 % de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation déjà existante sur l'unité foncière objet de la demande et limitée à 50m<sup>2</sup> en une ou deux fois.

### ARTICLE N 10

#### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

##### 1) Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

##### 2) Règle

La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 7 mètres (R+1), hormis la hauteur maximale des annexes qui est limitée à 3,20 mètres.

Toutefois dans le cas d'extension de constructions existantes, la hauteur de la construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus de un mètre.

### ARTICLE N 11

#### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

##### 1) Dispositions générales



Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront 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.

## **2) Prescriptions particulières**

2-1 : Sans objet, sous réserve de l'application des prescriptions définies par la ZPPAUP dans le périmètre de celle-ci.

2-2 : hors du périmètre de la ZPPAUP.

### Constructions à usage d'habitation ou assimilées (gîtes...)

#### **a - Façades**

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc... est interdit.

#### **b - Toitures**

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente couvertes de tuiles :

- tuiles canal, romanes ou similaires lorsque la pente est inférieure à 45%,
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120%.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

c - Les bâtiments annexes tels que garage, abri, remise sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

### Constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

## **ARTICLE N 12**

### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 30 véhicules doit être équipé d'un débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales

## **ARTICLE N 13**

### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Dans l'espace boisé repéré au plan comme élément remarquable du paysage, en application du 7° de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre ou pour des aménagements et équipements nécessaires à la circulation publique. En cas de reboisement celui-ci devra s'effectuer à partir d'essences locales feuillues.

Le volet paysager à joindre à toute demande de permis de construire devra systématiquement prévoir des plantations et aménagements paysagers favorisant l'intégration des bâtiments d'exploitation dans le paysage. Les essences utilisées seront des essences locales, adaptées aux sols, favorisant l'intégration du bâtiment dans les paysages communaux.

**ARTICLE N 14****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Supprimé

**Modifications du règlement écrit (pièce n° 5-2)**

| <b>PLU en vigueur<br/>Zone UA</b>                                       | <b>Modifications proposées<br/>Zone UA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS<br>DU SOL INTERDITES<br>[...] | ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS<br>DU SOL INTERDITES<br>[...]<br><br><b>. 6) Linéaire de préservation de la diversité commerciale</b><br><br>Pour les locaux situés en rez-de-chaussée des constructions édifiées le long du linéaire de préservation de la diversité commerciale identifié au document graphique appartenant à la destination commerce et activités de service et aux sous-destinations suivantes : <ul style="list-style-type: none"><li>- Artisanat et commerce de détail</li><li>- Restauration</li><li>- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li><li>- Hébergement hôtelier et touristique</li></ul> Sont interdits : <ul style="list-style-type: none"><li>- Le changement de destination vers la destination habitation</li><li>- Le changement de sous-destination vers la sous-destination commerce de gros et vers la sous-destination activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li></ul> Cette interdiction s'applique également aux démolitions-reconstructions.<br><br>Cette interdiction ne s'applique pas : <ul style="list-style-type: none"><li>- Aux changements de destination ou sous-destination pour des équipements d'intérêt collectif et services publics existants sauf sous-destination « autres équipements recevant du public »</li><li>- Aux démolitions-reconstructions pour des équipements d'intérêt collectif et services publics existants sauf sous-destination « autres équipements recevant du public »</li></ul> |

**AR Prefecture**

024-200071819-20240229-DEL2024015-DE  
Reçu le 01/03/2024  
Publié le 01/03/2024