



Mairie  
Marsac sur l'Isle

# **Commune de MARSAC-SUR-L'ISLE**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **Dossier Approuvé**

#### **Pièce n° 4 : Règlement d'urbanisme**

- Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 8 juillet 2004
  - Le Maire, Jean-Marie RIGAUD
- 
- Bureau d'études : CREHAM (67, rue Chevalier – 33000 – Bordeaux)

## **TITRE 1**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

---

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.123.1. et suivants et R.123.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Marsac-sur-Isle.

#### **ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

- 1 - Les dispositions du présent règlement de Plan d'Occupation des Sols se substituent à celles des articles R.111 à R111-26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables.
- 2 - Les articles L. 111.10. et L.421.5. restent applicables nonobstant les dispositions de ce PLU.
- 3 - En outre, demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire.  
  
En particulier, et conformément aux dispositions de la loi validée du 27 septembre 1941, portant réglementation des fouilles archéologiques, la découverte fortuite de vestiges en cours de travaux devra faire l'objet d'une déclaration immédiate auprès de la Direction des Antiquités Préhistoriques et Historiques.
- 4 - Les dispositions prévues aux titres du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique font l'objet d'un recueil et d'un plan annexés au Plan Local d'Urbanisme.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones naturelles (N) et en zones agricoles (A).

Le plan délimite également les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général.

#### ***Répartition des différentes zones et des secteurs :***

- 1 – Zones urbaines : UA, UAp  
UB, UB1, UBi, UBp, UBip  
UC, UCi  
ULi, ULip  
UZ, UZi, UZp, UZip
  - 2 – Zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation : AU1, AU1a, AU1b, AU1i, AUz et AUzp
  - 3 – Zones à urbaniser après modification ou révision du PLU : AU2
  - 4 – Zones agricoles à protéger : A et Ai
  - 5 – Zones naturelles : N, Ni, Np, NL, NLi, NLip
- L'indice **i** délimite les secteurs concernés par le risque d'inondation par l'Isle, définis au plan de zonage du Plan de Prévention des Risques :
- zone rouge, inconstructible, pour l'ensemble des secteurs Ni et NLip ainsi que, en partie, pour les secteurs Ai et NLi,
  - zone bleue ou verte pour les autres secteurs affectés d'un indice i, dans lesquels la constructibilité est limitée et soumise au respect de prescriptions particulières.
- L'indice **p** délimite les secteurs compris dans le périmètre de la ZPPAUP.  
Les constructions et installations devront y respecter les prescriptions générales de la ZPPAUP ainsi que les règles particulières au secteurs ZP1, ZP2, ZP3 ou ZP5.  
Tout projet susceptible de modifier les espaces compris à l'intérieur de ce périmètre doit être soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.  
De plus, dans le secteur ZP1, tout travaux de terrassement est soumis à l'avis préalable du Service Régional de l'Archéologie (DRAC Bordeaux).
- L'indice **ip** indique que la zone est concernée par les deux servitudes rappelées ci-dessus.



#### **ARTICLE 4 – LOTISSEMENTS**

Les règles d'urbanisme contenues dans les règlements de lotissement datant de moins de 10 ans ou qui ont fait l'objet d'une reconduction continuent à s'appliquer.

Sur le territoire de Marsac-sur-l'Isle, à la date d'approbation du PLU, il n'y a aucun lotissement concerné.

#### **ARTICLE 5 – BRUIT**

Le territoire de Marsac-sur-l'Isle est concerné par le classement au titre du bruit des infrastructures de transport terrestre suivantes :

- La RD 710 (catégorie 3) avec une bande de bruit de 100 m, de part et d'autre, comptée à partir du bord extérieur de la chaussée,
- La RD 710 E (catégorie 3) avec une bande de bruit de 100 m, de part et d'autre, comptée à partir du bord extérieur de la chaussée,

Lorsque des constructions sont situées dans ces zones de bruit, figurant au plan de zonage du PLU, l'autorisation n'est délivrée qu'à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit extérieur.

#### **ARTICLE 6 – ADAPTATIONS MINEURES**

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des règlements de zones font l'objet d'un avis motivé du Maire. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration du parcellaire 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, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité ou tout au moins de ne pas aggraver la non-conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

**ARTICLE 7 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX POSTES DE TRANSFORMATION ELECTRIQUE ET AUTRES  
CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES RESEAUX DE  
DISTRIBUTION DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.**

Ces ouvrages devront se conformer aux règles générales du PLU.

Toutefois, lorsque pour des exigences techniques le respect de ces règles est impossible, l'autorité administrative compétente pourra autoriser un projet qui ne répondrait pas aux articles 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 14 des zones de règlement concernées.

***Recommandations :***

**Implantation**

Lors d'un projet immobilier, les ouvrages seront en priorité intégrés dans le volume bâti. A défaut, ils devront s'harmoniser et de préférence s'adosser à un bâtiment existant. Il conviendra d'éviter leur implantation sur un terrain non bâti ou issu d'une propriété non bâtie.

**Aspect de la construction**

Sont préconisés en priorité, les ouvrages de génie civil traditionnel (parpaing, couverture, enduit) conforme à l'aspect du voisinage. Si une construction traditionnelle ne pouvait être retenue, un modèle préfabriqué pourrait être envisagé à la condition qu'il soit demi-enterré ou surbaissé afin d'en minimiser l'impact visuel.

L'utilisation de plantations est vivement encouragée afin d'intégrer les ouvrages dans le site.

***Rappel :***

A l'intérieur des zones comprises dans le périmètre de la ZPPAUP (zones suivies d'un indice p), ces ouvrages sont soumis aux dispositions de son règlement et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

## **TITRE 2**

### **ZONES URBAINES**

---

Les zones urbaines sont définies conformément à l'article R 123-5.

Elles sont désignées principalement en zones UA, UB, UC, ULi et UZ.

Elles se déclinent également en zones :

UAp, UB1, UBi, UBp, UBip, UCi, ULip, UZi, UZp, UZip.

Ces zones englobent les parties déjà urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

## **Chapitre I – Dispositions applicables aux zones UA et UAp**

### **Caractère des zones**

Il s'agit de zones urbaines à caractère central, d'habitat, de commerces, de services et d'activités, en tissu ancien (vieux bourg de Marsac) ou plus récent (Les Bernardoux).

Ce caractère est traduit par la densité des constructions et par leur implantation, généralement édifiées en ordre continu ou semi-continu.

La zone **UAp** est située dans le périmètre de la ZPPAUP. Les projets compris dans ce périmètre doivent respecter les prescriptions générales de la ZPPAUP ainsi que les règles particulières pour le secteur concerné (ZP1, ZP2 ou ZP3). Il est rappelé que tout projet susceptible de modifier les espaces compris à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP est soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

Sont interdits :

- les bâtiments d'exploitations agricoles, sylvicoles ou d'élevages,
- les constructions à usage industriel,
- les aires et terrains de camping-caravaning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes en dehors des terrains aménagés pour cet usage et existants à la date de publication du présent règlement,
- l'usage en habitat permanent d'une structure mobile,
- les carrières et gravières,
- les dépôts de véhicules désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme
- les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme et non justifiés par des nécessités techniques de construction ou de viabilisation.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone, telles qu'habitations, commerces, services, équipements..., sous réserve qu'elles ne figurent pas dans la liste citée à l'article 1.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES**

#### **1 – Accès**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. 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.

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 3,50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

#### **2 – Voirie**

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

Les voies automobile nouvelles doivent avoir une largeur de plateforme supérieure ou égale à 5 m. Une largeur de 4 m est admise pour la desserte d'un seul logement.

Les voies en impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire, nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

### **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

#### **1 – Eau potable**

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

#### **2 – Assainissement**

##### *a) Eaux usées*

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

##### *b) Eaux pluviales*

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, après autorisation des services compétents, vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

### **3 – Réseaux divers**

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également

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

Non réglementé

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

1. Toute construction ou installation, balcons non compris, doit être édifiée à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.  
Si les façades des immeubles sont déjà en retrait par rapport à l'alignement de la voie, les constructions nouvelles seront implantées à l'aplomb de ces façades.  
Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.
2. Toutefois, sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation en retrait de l'alignement peut être acceptée ou imposée :
  - pour des raisons de sécurité, à l'angle de deux voies et en bordure de la RN 2089,
  - pour les extensions de constructions existantes. Ces extensions devront être réalisées avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant,
  - lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots,
  - lorsque la construction est édifiée 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.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, 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 m.

### **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

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

### **1 – Conditions de mesure**

La hauteur absolue est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à la rupture de pente d'une toiture traitée à la mansard,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

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

### **2 – Hauteur maximale**

La hauteur des constructions ne peut excéder R + 2 + combles.

### **3 – Dépassement**

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- pour les bâtiments et équipements publics,
- en cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

**Rappel** : Dans la zone **UAp**, la hauteur des constructions est soumise aux règles de la ZPPAUP et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France



## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Dispositions générales**

Rappel : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme reste applicable : 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 – Dispositions particulières en zone UA**

#### **• Façades**

Est interdit 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, ...

#### **• Toitures**

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mise en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 % (et supérieure à 31 %),
- 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. Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées.

#### **• Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes tels que garages, abris ou remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales. Toutefois, les bâtiments enterrés dans le terrain naturel peuvent être admis, à condition que cela favorise leur intégration au paysage environnant.

### **3 – Dispositions particulières en zone UAp**

Rappel : les constructions sont soumises aux règles définies par la ZPPAUP et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.



## **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

### **1 – Normes minimales**

a) Il doit être aménagé au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 1 place de stationnement par logement. En outre, dans les lotissements ou opérations sous forme de permis groupés comprenant 8 logements ou plus, il doit être prévu de plus une aire de stationnement banalisée à raison de 1 place par tranche de 5 logements.
- pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Au nombre obtenu, il convient d'ajouter 1 place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.  
Des emplacements destinés aux deux-roues doivent également être prévus.
- pour les constructions à usage de bureau, de commerce ou d'artisanat : 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,
- pour les hôtels et les restaurants, 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre.

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

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

### **2 – Mode de réalisation**

- a) La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.
- b) Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus :
- soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même,
  - soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier,

### **ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige toutes les 4 places et éventuellement complétées par des haies vives.

Rappel : dans la zone **UAp**, l'aménagement des espaces libres et les plantations sont soumis aux règles définies par la ZPPAUP et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

## **Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

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

Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 1,5.

La reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants pourront être autorisés avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

Il n'est pas fixé de limitation du COS pour les équipements publics (culturels, administratifs, sportifs, sanitaires, scolaires, hospitaliers, ...).

## Chapitre II – Dispositions applicables aux zones UB, UB1, UBi, UBp et UBip

---

### Caractère des zones

Il s'agit des zones principales d'habitat de la commune, accueillant également commerces, services et activités complémentaires à l'habitat ou compatibles avec celui-ci.

Ces zones se caractérisent par des formes urbaines plus ou moins agglomérées, comprenant le tissu ancien en plaine et sur le plateau, ainsi que les lotissements de quartier.

Elles présentent une occupation bâtie de moyenne densité, avec des constructions le plus souvent édifiées en ordre discontinu et implantées en recul par rapport aux voies.

Les caractères distinctifs de ces zones sont définis comme suit :

- **UB** : zone urbaine à vocation principale d'habitat.
  - Les zones **UBi** et **UBip** correspondent à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par le PPRI (zone verte). L'habitat et les activités existants y sont maintenus, mais les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.
  - Les zones **UBp** et **UBip** sont situées dans le périmètre de ZPPAUP. Les projets compris dans ce périmètre doivent respecter les prescriptions générales de la ZPPAUP ainsi que les règles particulières pour le secteur concerné (ZP1, ZP2 ou ZP5). Il est rappelé que tout projet susceptible de modifier les espaces compris à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP est soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.
- **UB1** : zone urbaine à vocation principale d'habitat qui concerne les secteurs de la Bouzonnie et de Paricault. Les possibilités maximales d'occupation du sol y sont réduites, en cohérence avec l'environnement bâti et naturel du plateau ainsi qu'avec les conditions de réseaux,

## **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

Sont interdits :

- les bâtiments d'exploitations agricoles, sylvicoles ou d'élevages,
- les constructions à usage industriel,
- les aires et terrains de camping-caravaning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes en dehors des terrains aménagés pour cet usage et existants à la date de publication du présent règlement,
- l'usage en habitat permanent d'une structure mobile,
- les carrières et gravières,
- les dépôts de véhicules désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme
- les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme et non justifiés par des nécessités techniques de construction ou de viabilisation.
- **en zones UBi et UBip**, les constructions nouvelles.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone, telles qu'habitations, commerces, services, artisanat, équipements..., sous réserve qu'elles ne figurent pas dans la liste citée à l'article 1.

**En zones UBi et UBip**, l'extension, la reconstruction des bâtiments et les installations sont admises sous réserve des conditions prévues au règlement de la zone verte du PPRI.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES**

#### **1 – Accès**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. 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.

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 3,50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

#### **2 – Voirie**

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

Les voies automobile nouvelles doivent avoir une largeur de plateforme supérieure ou égale à 5 m. Une largeur de 4 m est admise pour la desserte d'un seul logement.

Les voies en impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire, nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

### **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

#### **1 – Eau potable**

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

## 2 – Assainissement

### a) Eaux usées

Dans les secteurs prévus en assainissement collectif dans le Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- Dans l'attente de mise en place du réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs individuels de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (cf. filières autorisées au Schéma Communal d'Assainissement). Ces dispositifs doivent être conçus et établis de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

De plus, dans les lotissements et groupes d'habitations, un réseau de collecte d'ensemble devra être réalisé à l'échelle de l'opération, de manière à faciliter le raccordement ultérieur des lots ou habitations concernées au futur réseau collectif.

Dans les secteurs hors périmètre d'assainissement collectif, existant ou prévu dans le Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs individuels de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (cf. filières autorisées au Schéma Communal d'Assainissement).

### b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, après autorisation des services compétents, vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

## 3 – Réseaux divers

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

### ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Non réglementé dans les autres cas.



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

- 1 - Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter un recul minimum de suivants 10 m par rapport à l'alignement des routes nationales et départementales suivantes : RN 2089, RD 710 et RD 710F.
- 2 - Par rapport aux autres voies existantes, à modifier ou à créer, les constructions doivent être édifiées :
  - soit à l'alignement si les conditions de sécurité le permettent,
  - soit à 5 m minimum par rapport à l'alignement.
 Toutefois, si la largeur de la plateforme de voirie est inférieure à 8 m, les constructions devront s'implanter obligatoirement à 5 m minimum par rapport à l'alignement.
- 3 - Des implantations en retrait différentes peuvent être admises :
  - le long des voies créées dans les opérations de lotissements ou d'ensembles de logements, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération,
  - le long des voies en impasse qui desservent moins de 5 logements.
 Dans ces cas, le recul des constructions sera au moins égal à 3 mètres.
- 4 - Des implantations différentes peuvent également être admises :
  - lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver,
  - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...)

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, 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 m.

## **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

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

### **1 – Conditions de mesure**

La hauteur absolue est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à la rupture de pente d'une toiture traitée à la mansard,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

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

### **2 – Hauteur maximale**

La hauteur des constructions ne peut excéder R + 1 + combles.

### **3 – Dépassement**

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- pour les bâtiments et équipements publics,
- en cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux

Rappel : Dans les zones **UBp** et **UBip**, la hauteur des constructions est soumise aux règles de la ZPPAUP et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Dispositions générales**

Rappel : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme reste applicable : 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 – Dispositions particulières en zones UB, UB1 et UBi

### a) Constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes

- *Façades*

Est interdit 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, ...

- *Toitures*

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mise en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 % (et supérieure à 31 %),
- 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. Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées.

- *Bâtiments annexes*

Les bâtiments annexes tels que garages, abris ou remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales. Toutefois, les bâtiments enterrés dans le terrain naturel peuvent être admis, à condition que cela favorise leur intégration au paysage environnant.

### b) 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.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,

## 3 – Dispositions particulières en zones UBp et UBip

Rappel : les constructions sont soumises aux règles définies par la ZPPAUP et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

## **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

### **1 – Normes minimales**

a) Il doit être aménagé :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 1 place de stationnement par logement. En outre, dans les lotissements ou opérations sous forme de permis groupés comprenant 8 logements ou plus, il doit être prévu de plus une aire de stationnement banalisée à raison de 1 place par tranche de 5 logements.
- pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Au nombre obtenu, il convient d'ajouter 1 place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.  
Des emplacements destinés aux deux-roues doivent également être prévus.
- pour les constructions à usage de bureau, de commerce ou d'artisanat : 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,
- pour les hôtels et les restaurants, 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre.

- b) En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa a) ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- c) En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa a) ci-dessus.

### **2 – Mode de réalisation**

- a) La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.
- b) Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus :
- soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même,
  - soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier.

### **ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige toutes les 4 places et éventuellement complétées par des haies vives.

Rappel : dans les zones **UBp** et **UBip**, l'aménagement des espaces libres et les plantations sont soumis aux règles définies par la ZPPAUP et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

## **Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

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

Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé comme suit :

- 0,25 dans la zone Ub1,
- 0,4 dans les autres zones,

La reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants pourront être autorisés avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

Il n'est pas fixé de limitation du COS pour les équipements publics (culturels, administratifs, sportifs, sanitaires, scolaires, hospitaliers, ...).

## **Chapitre III – Dispositions applicables aux zones UC et UCi**

---

### **Caractère des zones**

Il s'agit de zones urbaines de faible densité et peu équipées, à destination principale résidentielle. Elles correspondent à l'existence de petits groupes d'habitations ou de hameaux dans la plaine et en bordure des coteaux. Une urbanisation peu importante peut être admise dans la limite de la capacité des équipements existants.

La zone **UCi** correspond à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par le PPRI (zone verte). L'habitat et les activités existants y sont maintenus, mais les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

Sont interdites les occupations et utilisations non mentionnées à l'article 2, et notamment :

- les bâtiments d'exploitations agricoles, sylvicoles ou d'élevages,
- les constructions à usage industriel,
- les aires et terrains de camping-caravaning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes en dehors des terrains aménagés pour cet usage et existants à la date de publication du présent règlement,
- l'usage en habitat permanent d'une structure mobile,
- l'ouverture et l'extension de carrières ou gravières,
- les dépôts de véhicules et parcs d'attraction désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme
- les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme et non justifiés par des nécessités techniques de construction ou de viabilisation.
- **en zone UCi**, les constructions nouvelles.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone, sous réserve qu'elles ne figurent pas dans la liste citée à l'article 1.

Sont notamment admises :

- les constructions à usage d'habitations,
- les constructions et extensions à usage d'hôtellerie, de commerce, de services, de bureaux et d'artisanat, sous réserve :
  - qu'elles ne présentent pas de risque ou de nuisance inacceptable pour le voisinage,
  - que le volume et l'aspect extérieur des constructions sont compatibles avec le milieu environnant.
- les constructions à usage d'équipements publics, ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

**En zone UCI**, l'extension, la reconstruction des bâtiments et les installations sont admises sous réserve des conditions prévues au règlement de zone verte du PPRI.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES**

#### **1 – Accès**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. 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.

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 3,50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

## 2 – Voirie

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

Les voies automobile nouvelles doivent avoir une largeur de plateforme supérieure ou égale à 5 m. Une largeur de 4 m est admise pour la desserte d'un seul logement.

Les voies en impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire, nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

### 1 – Eau potable

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

### 2 – Assainissement

#### a) Eaux usées

Dans les secteurs prévus en assainissement collectif dans le Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- Dans l'attente de mise en place du réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs individuels de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (cf. filières autorisées au Schéma Communal d'Assainissement). Ces dispositifs doivent être conçus et établis de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

De plus, dans les lotissements et groupes d'habitations, un réseau de collecte d'ensemble devra être réalisé à l'échelle de l'opération, de manière à faciliter le raccordement ultérieur des lots ou habitations concernées au futur réseau collectif.

Dans les secteurs hors périmètre d'assainissement collectif, existant ou prévu dans le Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs individuels de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (cf. filières autorisées au Schéma Communal d'Assainissement).



*b) Eaux pluviales*

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, après autorisation des services compétents, vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

**3 – Réseaux divers**

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également

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

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Non réglementé dans les autres cas.

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

1 - Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minimum suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :

- a) 10 m par rapport à l'alignement des routes départementales ou à 15 m depuis l'axe de ces routes si l'alignement n'est pas défini,
- b) 10 m par rapport à l'alignement de toutes les autres voies.

2 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver,
- le long des voies créées dans les opérations de lotissements ou d'ensembles de logements, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération.
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...)

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, 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 m.

## **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

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

### **1 – Conditions de mesure**

La hauteur absolue est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à la rupture de pente d'une toiture traitée à la mansard,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

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

### **2 – Hauteur maximale**

La hauteur des constructions ne peut excéder R + 1 + combles.

### **3 – Dépassement**

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- pour les bâtiments et équipements publics,
- en cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux



## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Dispositions générales**

Rappel : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme reste applicable : 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 – Dispositions particulières**

#### **a) Constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes**

- *Façades*

Est interdit 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, ...

- *Toitures*

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mise en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 % (et supérieure à 31 %),
- 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. Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées.

- *Bâtiments annexes*

Les bâtiments annexes tels que garages, abris ou remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales. Toutefois, les bâtiments enterrés dans le terrain naturel peuvent être admis, à condition que cela favorise leur intégration au paysage environnant.

#### **b) 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.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,

## **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

### **1 – Normes minimales**

- a) Il doit être aménagé :
- pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 1 place de stationnement par logement.
  - pour les constructions à usage de bureau, de commerce ou d'artisanat : 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,
  - pour les hôtels et les restaurants, 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre.
- b) En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa a) ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- c) En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa a) ci-dessus.

### **2 – Mode de réalisation**

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

## **ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige toutes les 4 places et éventuellement complétées par des haies vives.

## **Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

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

Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0,15.

La reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants pourront être autorisés avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

Il n'est pas fixé de limitation du COS pour les équipements publics (culturels, administratifs, sportifs, sanitaires, scolaires, hospitaliers, ...).

## **Chapitre IV – Dispositions applicables aux zones ULi et ULip**

### **Caractère des zones**

Il s'agit de zones destinées à l'accueil et au développement des équipements, des installations et des activités de sports, loisirs et tourisme.

Les zones **ULi** et **ULip** correspondent à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par le PPRI (zone verte). L'habitat et les activités existants y sont maintenus, mais les travaux et aménagements nouveaux doivent obéir aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.

La zone **ULip** est située dans le périmètre de ZPPAUP. Les projets compris dans ce périmètre doivent respecter les prescriptions générales de la ZPPAUP ainsi que les règles particulières pour le secteur concerné (ZP2 ou ZP5). Il est rappelé que tout projet susceptible de modifier les espaces compris à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP est soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

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

Sous réserve des conditions prévues au règlement de la zone verte du PPRI, sont admises les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone :

- les équipements, installations, activités et hébergements de sports, loisirs et de tourisme,
- le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations de la zone.
- les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition :
  - d'être justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES**

#### **1 – Accès**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. 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.

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 3,50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

#### **2 – Voirie**

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

Les voies automobile nouvelles doivent avoir une largeur de plateforme supérieure ou égale à 5 m. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire, nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

### **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

#### **1 – Eau potable**

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

#### **2 – Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

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

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

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, après autorisation des services compétents, vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

### **3 – Réseaux divers**

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également

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

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Non réglementé dans les autres cas.

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

- 1 - Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer:
- 2 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
  - lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver,
  - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...)

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, 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 m.

#### **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

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

Rappel : Dans la zone **ULip**, la hauteur des constructions est soumise aux règles de la ZPPAUP et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France

Non réglementé dans le zone **ULi**.

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Dispositions générales**

Rappel : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme reste applicable : 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 – Dispositions particulières dans la zone **ULip****

Rappel : les constructions sont soumises aux règles définies par la ZPPAUP et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

## **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

- soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même,
- soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier.

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



**ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige toutes les 4 places et éventuellement complétées par des haies vives.

Rappel : dans la zone **ULip**, l'aménagement des espaces libres et les plantations sont soumis aux règles définies par la ZPPAUP et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

**Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol****ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## Chapitre V – Dispositions applicables aux zones UZ, UZi, UZp et UZip

---

### Caractère des zones

Ces zones sont destinées spécifiquement à l'implantation d'activités économiques, industrielles, commerciales, de services ou artisanales.

Sur le territoire communal, elle correspondent à 4 secteurs principaux :

- la zone intercommunale de Saltegorde, à dominante d'activités commerciales,
- le secteur de Colombier en partie Est du territoire (route de Marival),
- le secteur du Moulin de Marsac en partie centrale de la plaine,
- le site de l'usine de Fromarsac en partie Ouest du territoire.

Les zones **UZi** et **UZip** correspondent à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par le PPRI (zone verte ou zone bleue). L'habitat et les activités existants y sont maintenus, mais les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.

Les zones **UZp** et **UZip** sont situées dans le périmètre de ZPPAUP. Les projets compris dans ce périmètre doivent respecter les prescriptions générales de la ZPPAUP ainsi que les règles particulières pour le secteur concerné (ZP2 ou ZP5). Il est rappelé que tout projet susceptible de modifier les espaces compris à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP est soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

### Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

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

Sont interdites :

- les occupations et utilisations non mentionnées à l'article 2,
- les constructions nouvelles **dans les secteurs UZi concernés par la zone verte du PPRI, ainsi que dans l'ensemble de la zone UZip.**



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

Sont admises les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général des zones :

- les constructions et établissements à usage d'activité industrielle, commerciale, de service ou artisanale, comportant ou non des installations classées,
- les lotissements ou ZAC destinés aux constructions citées ci-dessus,
- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des constructions ou installations de la zone,
- les constructions servant au repos ou à l'agrément des employés de l'entreprise,
- les constructions, installations et occupations du sol liées à l'accueil des gens du voyage, dans le cadre de l'aménagement d'un équipement public d'aire d'accueil,
- les aires de stationnement et les dépôts de véhicules désignés aux articles R.442.2 et R.443.4 du Code de l'Urbanisme
- les affouillements et exhaussements des sols désignés à l'article R.442.2, sous réserve :
  - d'être justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

**En zone UZi dans la zone bleue définie au PPRI,** les constructions et installations indiquées ci-dessus sont admises sous réserve des conditions prévues au règlement de zone bleue du PPRI.

**En zone UZi dans la zone verte définie au PPRI, ainsi qu'en zone UZip,** l'extension, la reconstruction des bâtiments et les installations sont admises sous réserve des conditions prévues au règlement de zone verte du PPRI.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES**

#### **1 – Accès**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. 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.

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 3,50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

## 2 – Voirie

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

Les voies automobile nouvelles doivent avoir une largeur de plateforme supérieure ou égale à 8 m. Une largeur de 4 m est admise pour la desserte d'un seul logement, pour ceux admis dans la zone.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service et aux poids lourds de faire aisément demi-tour.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire, nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

### 1 – Eau potable

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

### 2 – Assainissement

#### *a) Eaux usées*

Dans les secteurs prévus en assainissement collectif dans le Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- 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 adapter seront définis, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement et, le cas échéant, conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Dans les secteurs hors périmètre d'assainissement collectif, existant ou prévu dans le Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs individuels de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (cf. filières autorisées au Schéma Communal d'Assainissement).

#### *b) Eaux pluviales*

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, après autorisation des services compétents, vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

### **3 – Déchets industriels**

Le stockage, le conditionnement et l'enlèvement des déchets industriels devront faire l'objet d'une convention avec les services techniques de la collectivité compétente.

### **4 – Réseaux divers**

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

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

Non réglementé.

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

- 1 - Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer :
- 2 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
  - lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver,
  - le long des voies créées dans les opérations d'ensembles, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération,
  - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...).

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

### **1 - Constructions à usage d'activité**

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 différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

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

Toutefois, les constructions dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère 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 admises dans la zone et bâtiments annexes**

Ces constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, la distance de retrait minimum est fixée à 3 m.

## **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

La distance entre deux constructions non contiguës, édifiées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à 8 m. Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

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

Rappel : Dans les zones **UZp** et **UZip**, la hauteur des constructions est soumise aux règles de la ZPPAUP et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France

Non réglementé en zone UZ et UZi

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Dispositions générales**

Rappel : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme reste applicable : 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 – Dispositions particulières en zones UZ et UZi**

#### **a) Constructions à usage d'activité et d'équipement**

Les différentes façades d'un bâtiment doivent avoir un aspect homogène. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction
- 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, ...

b) Constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes

• *Façades*

Est interdit 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, ...

• *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 % (et supérieure à 31 %),
- 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.

### 3 – Dispositions particulières en zones UZp et UZi

Rappel : les constructions sont soumises aux règles définies par la ZPPAUP et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

## ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

### 1 – Normes minimales

a) Il doit être aménagé :

- pour les constructions à usage d'habitation: 1 place de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage de bureau, de commerce ou d'artisanat: 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,
- pour les autres établissements à usage d'activité : 1 place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

- b) En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa a) ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- c) En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa a) ci-dessus.

### 2 – Mode de réalisation

- a) La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.
- b) Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus :
- soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même,
  - soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier,

### **ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

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

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre haute tige toutes les 4 places et éventuellement complétées par des haies vives.

Il doit être prévu des surfaces engazonnées plantées de groupement d'arbres de haute tige en bordure des voies de desserte, et un rideau d'arbres formant écran le long des limites séparatives latérales

Rappel : dans les zones **UZp** et **UZip**, l'aménagement des espaces libres et les plantations sont soumis aux règles définies par la ZPPAUP et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

## **Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

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

Non réglementé



## **TITRE 3**

### **ZONES À URBANISER**

---

Les zones à urbaniser sont définies conformément à l'article R 123-6.

Elles sont désignées principalement en zones AU1, AU2 et AUz.

Elles se déclinent également en zones AU1a, AU1b, AU1i et AUzp.

Ces zones concernent les secteurs insuffisamment équipés, destinés à accueillir le développement urbain à court, moyen ou long terme, pour une occupation à destination principale d'habitat ou d'activités.



## Chapitre VI - Dispositions applicables aux zones AU1, AU1a, AU1b et AU1i

---

### Caractère des zones

Ce sont des zones à urbaniser prévues à court ou moyen terme. Elles sont donc ouvertes à l'urbanisation pour l'habitat, ainsi que pour les activités et les équipements sous certaines conditions.

La construction peut être admise à condition qu'elle s'inscrive dans la perspective d'une urbanisation organisée de tout ou partie de la zone, et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains.

En particulier, les opérations et les constructions devront être compatibles avec les conditions d'aménagement et de desserte qui sont prévues dans les Orientations d'Aménagement Particulières pour chacun des secteurs (pièce n°3 du dossier de PLU).

#### Les caractères distinctifs de ces zones sont les suivants :

Dans la zone **AU1**, l'urbanisation se fera principalement sous forme d'opérations ou de projets d'ensemble (lotissement, ZAC, groupes d'habitations). Les constructions isolées sont toutefois autorisées sur les unités foncières d'une superficie inférieure ou égale à 2.500 m<sup>2</sup>, afin de tenir compte des divisions et des partages familiaux déjà réalisés.

Dans la zone **AU1a**, les constructions isolées (hors opération ou projet d'ensemble) sont autorisées sans condition de taille maximale d'unité foncière.

Dans la zone **AU1b**, les règles applicables sont identiques à celles de la zone AU1, à l'exception des possibilités maximales d'occupation du sol qui sont réduites (COS de 0,25 au lieu de 0,4) afin de tenir compte de l'environnement bâti et naturel des secteurs concernés (le Grand Biard et le Péladier).

La zone **AU1i** correspond à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par le PPRI (zone verte). Aucune nouvelle construction n'y est autorisée. Les bandes de terrains concernées s'inscrivent dans le schéma des orientations d'aménagement du secteur La Cave – La Prunerie.

## Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

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

Sont interdits :

- les bâtiments d'exploitations agricoles, sylvicoles ou d'élevages,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage de commerce, de service et d'artisanat non compatibles avec les conditions définies à l'article 2, notamment :
  - les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération,
  - les constructions dont l'activité pourrait générer des nuisances permanentes ou nocturnes (odeurs, bruit) non réductibles.
- les constructions isolées d'habitation qui ne satisfont pas les conditions de l'article 2.
- les aires et terrains de camping-caravaning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes en dehors des terrains aménagés pour cet usage et existants à la date de publication du présent règlement,
- l'usage en habitat permanent d'une structure mobile,
- les carrières, gravières ou sablières,
- les dépôts de véhicules désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2.
- **dans la zone AU<sub>i</sub>**, toute nouvelle construction.

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

- 1 - Pour être admises, les opérations et constructions ne doivent pas compromettre l'urbanisation d'ensemble de la zone et la rendre plus onéreuse. Le programme et l'organisation de ces opérations et constructions seront établis en accord avec la Commune et ses services conseillers. Ils devront être compatibles, pour le site concerné, avec le schéma de secteur et ses orientations d'aménagement.

## 2 - Sont admis :

a) Les opérations d'ensemble à caractère d'habitation (groupe d'habitations, lotissements, ZAC) ou à caractère mixte (logements, commerces, services, équipements, ...) à condition que :

- l'opération ne compromette pas l'urbanisation future de l'ensemble de la zone : ainsi, dans le cas où le terrain fait partie d'une zone AU plus vaste, le projet s'y rapportant doit obligatoirement garantir les possibilités de raccordement des opérations ultérieures en termes de voiries et de réseaux divers,
- le programme et l'organisation de ces opérations soient compatibles avec les principes d'aménagement des schémas de secteurs et soient établis en accord avec la commune et ses services conseillers,
- l'opération soit immédiatement raccordable aux divers réseaux communaux,
- les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire.

b) les constructions à usage d'habitation faisant partie d'opérations d'ensemble,

c) les constructions isolées à usage d'habitation, sous réserve :

- que les principes d'urbanisation d'ensemble, définis dans les schémas de secteurs, soient respectés dans les conditions prévues à l'alinéa 1,
- que les voiries et réseaux existants permettent leur raccordement.
- en zones **AU1 et AU1b**, que l'unité foncière concernée ait une superficie inférieure ou égale à 2.500 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU (\*),

d) les constructions à usage d'équipements publics, ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

e) Les autres constructions, notamment les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de services, si :

- elles font partie d'opérations d'ensemble ; des constructions isolées sont toutefois admises aux mêmes conditions que pour l'habitat (alinéa 2.c),
- elles présentent un caractère de service pour l'usager local,
- elles ne présentent pas de risque reconnu ou de nuisance inacceptable pour le voisinage,
- le volume et l'aspect extérieur des constructions sont compatibles avec le milieu environnant.

## 3 - Les affouillements et exhaussements des sols ne sont admis que si :

- ils sont justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
- ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

(\*) Dans le cas d'une unité foncière couverte par plusieurs zones de règlement, seule la superficie de la partie située en zone constructible AU est prise en compte.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES**

#### **1 – Accès**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. 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.

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 3,50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Conformément aux schémas de secteurs (cf. Orientations d'Aménagement), les accès automobiles directs sur les voies principales publiques existantes (routes des Brandes, de Payenché, de la Bouzonnie, de Beaulieu, de Clair Séjour) et sur les voies structurantes à créer seront réduits au strict minimum.

#### **2 – Voirie**

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

Les voies automobile nouvelles doivent avoir une largeur de plateforme supérieure ou égale à 6 m. Une largeur supérieure peut être demandée pour les voies primaires des lotissements.

Les voies en impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour. Leur longueur devra être compatible avec le nombre de logements desservis.

Lorsque l'impasse aboutit à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction, conformément aux dispositions prévues aux Orientations particulières d'aménagement du secteur.

Toute voie piétonnière doit garantir une emprise minimum libre de 2 m.

### 3 – Schémas de secteurs

Les principes de desserte et de liaisons sont précisés aux schémas de secteurs qui composent les Orientations d'Aménagement Particulières :

- par des tracés indicatifs de voie à créer, à caractère de voie structurante ou de desserte résidentielle,
- par des principes de cheminements piétons/cycles à assurer,

Dans les deux cas, des adaptations peuvent être admises selon la configuration définitive des opérations et des unités foncières concernées, à condition de retrouver toutefois les mêmes objectifs du parti d'aménagement.

## **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

### **1 – Eau potable**

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

### **2 – Assainissement**

#### *a) Eaux usées*

Dans les secteurs prévus en assainissement collectif dans le Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- Dans l'attente de mise en place du réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs individuels de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (cf. filières autorisées au Schéma Communal d'Assainissement). Ces dispositifs doivent être conçus et établis de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

De plus, dans les lotissements et groupes d'habitations, un réseau de collecte d'ensemble devra être réalisé à l'échelle de l'opération, de manière à faciliter le raccordement ultérieur des lots ou habitations concernées au futur réseau collectif.

Dans les secteurs hors périmètre d'assainissement collectif, existant ou prévu dans le Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs individuels de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (cf. filières autorisées au Schéma Communal d'Assainissement).



### *b) Eaux pluviales*

- Les aménagements réalisés à l'échelle de chaque opération (projet individuel ou d'ensemble) doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales en cohérence avec les capacités du réseau collecteur situé en aval.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'évacuation pluviale sont à la charge du pétitionnaire. Il devra réaliser sur son terrain les ouvrages adaptés (bassin, ...) pour la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales.
- Les principes indiqués aux Schémas de secteurs devront être respectés en matière de :
  - prévision du réseau pluvial structurant à créer,
  - possibilités de raccordement des opérations ultérieures aux réseaux ou ouvrages réalisés,
  - protection des couloirs ou zones d'infiltration naturelles des eaux, en particulier les dolines.

### **3 – Réseaux divers**

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

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

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Non réglementé dans les autres cas.

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

- 1 - Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minimum suivants par rapport des voies existantes, à modifier ou à créer :
  - a) 10 m par rapport à l'alignement des routes départementales,
  - b) 5 m par rapport à l'alignement de toutes les autres voies.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

- 2 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
  - lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver,
  - le long des voies créées dans les opérations de lotissements ou d'ensembles de logements, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération.
  - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...)

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, 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 m.

## **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

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

### **1 – Conditions de mesure**

La hauteur absolue est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à la rupture de pente d'une toiture traitée à la mansard,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

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

### **2 – Hauteur maximale**

La hauteur des constructions ne peut excéder R + 1 + combles.

### **3 – Dépassement**

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- pour les bâtiments et équipements publics,
- en cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux



## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Dispositions générales**

Rappel : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme reste applicable : 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 – Dispositions particulières**

#### **a) Constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes**

##### **• Façades**

Est interdit 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, ...

##### **• Toitures**

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mise en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 % (et supérieure à 31 %),
- 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. Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées.

##### **• Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes tels que garages, abris ou remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales. Toutefois, les bâtiments enterrés dans le terrain naturel peuvent être admis, à condition que cela favorise leur intégration au paysage environnant.

#### **b) 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.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,

## **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

### **1 – Normes minimales**

a) Il doit être aménagé :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 1 place de stationnement par logement. En outre, dans les lotissements ou opérations sous forme de permis groupés comprenant 8 logements ou plus, il doit être prévu de plus une aire de stationnement banalisée à raison de 1 place par tranche de 5 logements.
  - pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Au nombre obtenu, il convient d'ajouter 1 place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.  
Des emplacements destinés aux deux-roues doivent également être prévus.
  - pour les constructions à usage de bureau, de commerce ou d'artisanat : 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,
  - pour les hôtels et les restaurants, 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre.
- b) En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa a) ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- c) En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa a) ci-dessus.

### **2 – Mode de réalisation**

- a) La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.
- b) Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus :
- soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même,
  - soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier.

**ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige toutes les 4 places et éventuellement complétées par des haies vives.

Chaque opération réalisée sur une superficie d'au moins 1 hectare devra réserver au moins 10 % de sa superficie pour la réalisation d'espaces verts collectifs. Ces espaces verts collectifs devront être constitués d'un seul tenant ou répartis en 2 îlots au maximum. Ils devront être plantés et aménagés en aire de jeux ou de détente sécurisées pour le voisinage.

**Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol****ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé comme suit :

- 0,4 dans les zones AU1 et AU1a,
- 0,25 dans la zone AU1b.

La reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants pourront être autorisés avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

Il n'est pas fixé de limitation du COS pour les équipements publics (culturels, administratifs, sportifs, sanitaires, scolaires, hospitaliers, ...).

## **Chapitre VI - Dispositions applicables à la zone AU2**

---

### **Caractère de la zone**

La zone AU2 comprend les terrains naturels destinés à une urbanisation ultérieure.

Ils pourront être ouverts plus tard à l'urbanisation pour l'habitat comme les zones AU1,

- par procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme,
- et après établissement d'un schéma d'organisation du site concerné, prévoyant notamment
  - les conditions générales d'accès et de desserte des terrains, à partir des voies existantes ou prévues en zone AU1,
  - les conditions générales d'assainissement eaux usées et/ou eaux pluviales, avec, le cas échéant, les infrastructures à réaliser.

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

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

Ne sont admis que :

- les bâtiments d'exploitations agricoles affectés au logement des récoltes ou à l'abri du matériel tels que hangars ou remises,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements désignés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, seulement dans les cas suivants :
  - lorsqu'ils sont nécessaires pour des raisons techniques de constructions ou de viabilisation,
  - lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- l'extension ou la reconstruction après sinistre des bâtiments déjà existants.

## **Section 2 – Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES**

#### **1 – Accès**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. 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.

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 3,50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

#### **2 – Voirie**

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

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

#### **1 – Eau potable**

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

#### **2 – Assainissement**

##### ***a) Eaux usées***

En l'absence du réseau public d'assainissement, les eaux et matières usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement agréés (après étude hydrogéologique si nécessaire), conçus conformément à la réglementation en vigueur (cf. Annexes Sanitaires - pièces n°6).

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

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

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, après autorisation des services compétents, vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Non réglementé dans les autres cas.

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

Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minimum suivants par rapport des voies existantes, à modifier ou à créer :

- 10 m par rapport à l'alignement des routes départementales,
- 5 m par rapport à l'alignement de toutes les autres voies.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, 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 m.

#### **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.



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

### **1 – Conditions de mesure**

La hauteur absolue est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à la rupture de pente d'une toiture traitée à la mansard,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

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

### **2 – Hauteur maximale**

La hauteur des constructions ne peut excéder R + 1 + combles.

### **3 – Dépassement**

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- pour les bâtiments et équipements publics,
- en cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Rappel : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme reste applicable : 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.

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 matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

## **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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



**ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

**Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol****ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **Chapitre VII - Dispositions applicables aux zones AUz, AUzp**

### **Caractère des zones**

Ce sont des zone insuffisamment équipées, ouverte à l'urbanisation et destinées principalement à l'accueil organisé d'activités économiques de type artisanal, commercial ou de bureaux.

La zone **AUzp** est située dans le périmètre de la ZPPAUP. Les projets compris dans ce périmètre doivent respecter les prescriptions générales de la ZPPAUP ainsi que les règles particulières pour le secteur concerné (ZP2 ou ZP5). Il est rappelé que tout projet susceptible de modifier les espaces compris à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP est soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

Sont interdites les occupations et utilisations non mentionnées à l'article 2, et notamment :

- les constructions à usage d'habitation, excepté celles visées à l'article 2,
- les bâtiments d'exploitations agricoles, sylvicoles ou d'élevages,
- les aires et terrains de camping-caravaning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes en dehors des terrains aménagés pour cet usage et existants à la date de publication du présent règlement,
- l'usage en habitat permanent d'une structure mobile,
- les carrières et gravières,
- les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles s'inscrivent dans schéma d'aménagement cohérent de tout ou partie de la zone :

- les opérations d'ensembles (lotissements, ZAC, permis groupés) à usage d'activités économiques.

A l'intérieur de ces opérations :

- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux, d'activité commerciale, artisanale, de bureaux ou de services, ainsi que les équipements publics,
  - les activités industrielles à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable sa présence soient prises,
  - les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone, et à condition qu'elle soit d'une superficie inférieure à celle du bâtiment d'activité et qu'elle soit réalisée postérieurement au bâtiment d'activité ou incluse dans celui-ci,
  - les constructions pouvant servir au repos ou à l'agrément des employés de l'entreprise,
- les affouillements et exhaussements des sols désignés à l'article R.442.2, sous réserve :
    - d'être justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
    - d'être destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
    - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
  - les aires de stationnement désignés à l'article R.442.2 ainsi que les dépôts de véhicules hormis ceux destinés à la récupération,
  - les équipements publics,
  - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

## **Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES**

#### **1 – Accès**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. 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.

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 3,50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

#### **2 – Voirie**

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

Les voies automobile nouvelles doivent avoir une largeur de plateforme supérieure ou égale à 8 m. Une largeur de 4 m est admise pour la desserte d'un seul logement, pour ceux admis dans la zone.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service et aux poids lourds de faire aisément demi-tour.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire, nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

### **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

#### **1 – Eau potable**

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

## **2 – Assainissement**

### *a) Eaux usées*

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

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 adapter seront définis, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement et, le cas échéant, conformément à la réglementation concernant les installations classées.

### *b) Eaux pluviales*

- Les aménagements réalisés à l'échelle de chaque opération (projet individuel ou d'ensemble) doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales en cohérence avec les capacités du réseau collecteur situé en aval.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'évacuation pluviale sont à la charge du pétitionnaire. Il devra réaliser sur son terrain les ouvrages adaptés (bassin, ...) pour la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales.

## **3 – Déchets industriels**

Le stockage, le conditionnement et l'enlèvement des déchets industriels devront faire l'objet d'une convention avec les services techniques de la collectivité compétente.

## **4 – Réseaux divers**

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

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

Non réglementé

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

**1 -** Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minimum suivants par rapport des voies existantes, à modifier ou à créer :

- a) 15 m par rapport à l'alignement des routes nationales et départementales,
- b) 10 m par rapport à l'alignement de toutes les autres voies.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

**2 -** Toutefois, mais à l'exclusion des cas visés à l'alinéas 1 a) ci-dessus, des implantations différentes peuvent être admises :

- lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver,
- le long des voies créées dans les opérations d'ensemble, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...).

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

**1 - Constructions à usage d'activité**

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 différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

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

Toutefois, les constructions dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère 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 admises dans la zone et bâtiments annexes**

Ces constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, la distance de retrait minimum est fixée à 3 m.

## **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

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 différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Cette distance peut être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comporte pas de pièces habitable ou assimilée.

Une distance inférieure peut également être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

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

Non réglementé

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Dispositions générales**

Rappel : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme reste applicable : 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 – Dispositions particulières en zone AUz**

#### **a) Constructions à usage d'activité et d'équipement**

Les différentes façades d'un bâtiment doivent avoir un aspect homogène. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction
- 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, ...



b) Constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes

• *Façades*

Est interdit 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, ...

• *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 % (et supérieure à 31 %),
- 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.

**3 – Dispositions particulières en zone AUzp**

Rappel : les constructions sont soumises aux règles définies par la ZPPAUP et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

**ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

**1 – Normes minimales**

a) Il doit être aménagé :

- pour les constructions à usage d'habitation: 1 place de stationnement par logement.
  - pour les constructions à usage de bureau, de commerce ou d'artisanat : 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,
  - pour les autres établissements à usage d'activité : 1 place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.
- b) En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa a) ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- c) En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa a) ci-dessus.

**2 – Mode de réalisation**

- a) La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.
- b) Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus :
- soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même,
  - soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier.

### **ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

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

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre haute tige toutes les 4 places et éventuellement complétées par des haies vives.

Il doit être prévu des surfaces engazonnées plantées de groupement d'arbres de haute tige en bordure des voies de desserte, et un rideau d'arbres formant écran le long des limites séparatives latérales

Rappel : dans la zone **AUzp**, l'aménagement des espaces libres et les plantations sont soumis aux règles définies par la ZPPAUP et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

## **Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

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

Non réglementé

## **TITRE 4**

### **ZONES AGRICOLES**

---

Les zones agricoles sont définies conformément à l'article R 123-7.

Elles sont désignées A et Ai.

Ces zones concernent les secteurs à protéger en raison de leur valeur agricole.

## **Chapitre VIII - Dispositions applicables aux zones A et Ai**

---

### **Caractère des zones**

Ces zones comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique et économique. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées.

La zone Ai correspond à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par le PPRI (zone rouge ou zone verte). L'habitat et les activités existants y sont maintenus, mais les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

Sont interdites :

- les occupations et utilisations non mentionnées à l'article 2,
- **dans la zone Ai**, les constructions nouvelles.

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

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nécessaires à l'activité des exploitations agricoles de la zone, tels les bâtiments d'exploitation ou d'élevage, les locaux d'entreposage, de transformation ou de conditionnement des produits agricoles, ainsi que les constructions à usage d'habitation des personnes travaillant sur l'exploitation,
- l'aménagement, la reconstruction ou l'extension des constructions désignées à l'alinéa précédent.  
Dans le cas d'extension, le rapport entre les surfaces de plancher hors œuvre nettes nouvelle et ancienne ne doit pas excéder 2. En outre, la surface de plancher hors œuvre nette finale ne doit pas excéder 250 m<sup>2</sup>,
- les constructions annexes aux habitations, à condition d'être limitées à une SHOB de 40 m<sup>2</sup> si elles sont séparées de celles-ci,

- les aménagements et installations accessoires à l'activité agricole, tels que :
  - les installations liées au camping à la ferme et aux aires naturelles de camping,
  - l'aménagement des constructions existantes en gîtes ruraux,
  - les constructions destinées à la réception du public, notamment pour permettre l'exposition et la vente des produits de la ferme,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements désignés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, seulement dans les cas suivants :
  - lorsqu'ils sont nécessaires pour des raisons techniques de constructions ou de viabilisation,
  - lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.

Dans la zone Ai, l'extension, la reconstruction des bâtiments et les installations sont admises sous réserve des conditions prévues au règlement de zone verte ou de zone rouge du PPRI.

## Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

#### 1 – Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. 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.

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 3,50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

#### 2 – Voirie

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

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

##### **1 – Eau potable**

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

##### **2 – Assainissement**

###### ***a) Eaux usées***

En l'absence du réseau public d'assainissement, les eaux et matières usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement agréés (après étude hydrogéologique si nécessaire), conçus conformément à la réglementation en vigueur (cf. Annexes Sanitaires - pièces n°6).

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 collectés, stockés ou traités selon les cas conformément à la réglementation des installations classées en vigueur.

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

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

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, après autorisation des services compétents, vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Non réglementé dans les autres cas.

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

**1 -** Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minimum suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :

- a) 75 m par rapport à l'axe de la RN 2089, sauf dans les cas prévus à l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme. Dans cette seconde hypothèse, le recul minimal doit être de 35 m depuis l'axe de la route,
- b) 10 m par rapport à l'alignement de toutes les autres voies existantes, à modifier ou à créer.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.



**2 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :**

- dans le seul cas visé à alinéa 1 b) ci-dessus, si les constructions voisines sont déjà implantées suivant un recul différent, notamment à l'intérieur des hameaux ou d'ensembles de bâtiments d'exploitation existants,
- dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, sans aggraver l'état existant,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...).

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, 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 m.

Des implantations différentes peuvent être admises

- pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, sans aggraver l'état existant,
- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes, tels que garage, abris, remises, à condition que leur hauteur totale soit au plus égale à 3,50m,

**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementé.

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

### **1 – Conditions de mesure**

La hauteur absolue est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à la rupture de pente d'une toiture traitée à la mansard,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

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

### **2 – Hauteur absolue**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder R + 1 + combles.

Non réglementé pour les autres constructions.

### **3 – Dépassement**

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- en cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Rappel : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme reste applicable : 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.

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 matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

#### ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

#### ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Les dépôts et décharges éventuels doivent être masqués depuis la voie publique par un écran de végétation épaisse et non caduque.

### **Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

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

Non réglementé

## **TITRE 5**

### **ZONES NATURELLES et FORESTIERES**

---

Les zones naturelles et forestières sont définies conformément à l'article R 123-8.

Elles sont désignées N, Ni, Np, NL, NLi et NLip.

Ces zones concernent les secteurs à protéger en raison de la qualité et de l'intérêt hydraulique ou écologique des milieux naturels, en raison de la qualité des paysages forestiers, ainsi qu'en raison de leur intérêt dans le maintien ou le développement d'activités de loisirs de plein air en relation avec ces sites.

## Chapitre IX – Dispositions applicables aux zones N, Ni, Np et Nip

---

### Caractère des zones

Ces zones comprennent les secteurs de vallées et de coteaux boisés en rive gauche de l'Isle, à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages naturels et forestiers, ainsi qu'en raison de la présence d'un risque fort d'inondation par l'Isle..

Au niveau des coteaux en rive gauche de l'Isle, ces secteurs sont également porteur d'un rôle hydraulique important (écoulement et infiltration des eaux pluviales) à l'échelle de la commune.

La zone **Ni** correspond à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par le PPRI (zone rouge). L'habitat et les activités existants y sont maintenus, mais les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.

La zone **Np** est située dans le périmètre de la ZPPAUP. Les projets compris dans ce périmètre doivent respecter les prescriptions générales de la ZPPAUP ainsi que les règles particulières pour le secteur concerné (ZP2, ZP3 ou ZP5). Il est rappelé que tout projet susceptible de modifier les espaces compris à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP est soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

### Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

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

**Dans les zones N et Np**, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les cheminements piétonniers et cyclistes et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux,
- les aménagements nécessaires à l'entretien du milieu naturel,
- les affouillements et exhaussements désignés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, seulement dans les cas suivants :
  - lorsqu'ils sont nécessaires pour des raisons techniques de constructions ou de viabilisation,
  - lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- la reconstruction en cas de sinistre des bâtiments ainsi que leur agrandissement dans la limite de 50 % de la surface de plancher hors œuvre nette existante à la date d'approbation du PLU, à condition que les travaux n'ait pas pour effet de changer le destination des dits bâtiments et que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- les bâtiments annexes d'habitations existantes à condition d'être limités à une SHOB de 40 m<sup>2</sup> et à une hauteur de 3,5 m au faîtage.

**Dans la zone Ni**, la reconstruction des bâtiments et les installations désignées ci-dessus sont autorisées dans les conditions prévues au règlement de zone rouge du PPRI.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES**

#### **1 – Accès**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. 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.

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 3,50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.



## 2 – Voirie

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

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

## ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

### 1 – Eau potable

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

### 2 – Assainissement

#### a) *Eaux usées*

En l'absence du réseau public d'assainissement, les eaux et matières usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement agréés (après étude hydrogéologique si nécessaire), conçus conformément à la réglementation en vigueur (cf. Annexes Sanitaires - pièces n°6).

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

#### b) *Eaux pluviales*

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, après autorisation des services compétents, vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

## ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

1 - Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minimum suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :

- a) 75 m par rapport à l'axe de la RN 2089,
- b) 10 m par rapport à l'alignement de toutes les autres voies existantes, à modifier ou à créer.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

**2 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :**

- dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, sans aggraver l'état existant,
- pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, 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 m.

Des implantations différentes peuvent être admises

- pour la reconstruction ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, sans aggraver l'état existant,
- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes, tels que garage, abris, remises, à condition que leur hauteur totale soit au plus égale à 3,50m,

**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

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

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

Non réglementé.

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

### **1 – Conditions de mesure**

La hauteur absolue est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à la rupture de pente d'une toiture traitée à la mansard,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

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

### **2 – Hauteur absolue**

La hauteur des constructions en extension ou en reconstruction ne doit pas excéder celle du bâtiment initial.

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Dispositions générales**

Rappel : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme reste applicable : 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.

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 matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

### **2 – Dispositions particulières en zones Np**

Rappel : les constructions sont soumises aux règles définies par la ZPPAUP et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

## **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

**ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

Rappel : dans les zone **Np**, l'aménagement des espaces libres et les plantations sont soumis aux règles définies par la ZPPAUP et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

**Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol****ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

## Chapitre X – Dispositions applicables aux zones NL, NLi et NLip

---

### Caractère des zones

Ces zones comprennent les secteurs de la commune, généralement non équipés, situés dans la plaine de l'Isle et qui sont le support actuel ou potentiel d'activités de loisirs ou de tourisme, en relation avec leur environnement naturel et paysager.

Les zones **NLi** et **NLip** correspondent à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par le PPRI (zone rouge ou zone verte). Les activités existantes y sont maintenues, mais les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.

La zone **NLip** est située dans le périmètre de la ZPPAUP. Les projets compris dans ce périmètre doivent respecter les prescriptions générales de la ZPPAUP ainsi que les règles particulières pour le secteur concerné (ZP2). Il est rappelé que tout projet susceptible de modifier les espaces compris à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP est soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

### Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

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

**En zone NL**, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les équipements, constructions et installations nécessaires aux activités de sports, de loisirs et de tourisme à condition de ne pas comporter d'hébergement,
- la transformation, l'aménagement ou l'agrandissement de constructions existantes, sans limitation de surface de plancher autres que celles résultant du présent règlement, lorsqu'ils sont destinées à satisfaire les besoins des occupations désignées à l'alinéa précédent,
- les aires et terrains de camping-caravaning,
- les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris,
- les aires de stationnement,
- les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements désignés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, seulement dans les cas suivants :
  - lorsqu'ils sont nécessaires pour des raisons techniques de constructions ou de viabilisation,
  - lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

**En zone NLi dans la zone verte définie au PPRI**, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les équipements de sports, de loisirs et de tourisme ainsi que les aires et terrains de camping-caravaning, sous réserve de conditions prévues au règlement de zone verte du PPRI,
- les installations indispensables au maintien et au développement des activités économiques existantes.

**En zone NLi dans la zone rouge définie au PPRI, ainsi qu'en zone NLip** ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les aires de jeux et de sports ainsi que leur matériel d'accompagnement, dans les conditions prévues au règlement de zone rouge du PPRI,
- la reconstruction ou remise en état après sinistre des constructions, dans les conditions prévues au règlement de zone rouge du PPRI.



## Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

#### 1 – Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. 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.

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 3,50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

#### 2 – Voirie

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

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

#### 1 – Eau potable

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

#### 2 – Assainissement

##### *a) Eaux usées*

En l'absence du réseau public d'assainissement, les eaux et matières usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement agréés (après étude hydrogéologique si nécessaire), conçus conformément à la réglementation en vigueur (cf. Annexes Sanitaires - pièces n°6).

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

##### *b) Eaux pluviales*

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, après autorisation des services compétents, vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Non réglementé dans les autres cas.

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

1 - Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minimum suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :

- a) 75 m par rapport à l'axe de la RN 2089,
- b) 10 m par rapport à l'alignement de toutes les autres voies existantes, à modifier ou à créer.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

2 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, sans aggraver l'état existant,
- pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, 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 m.

Des implantations différentes peuvent être admises

- pour la reconstruction ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, sans aggraver l'état existant,
- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes, tels que garage, abris, remises, à condition que leur hauteur totale soit au plus égale à 3,50m,

## **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

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

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

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

### **1 – Conditions de mesure**

La hauteur absolue est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à la rupture de pente d'une toiture traitée à la mansard,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

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

### **2 – Hauteur absolue**

La hauteur des constructions en extension ou en reconstruction ne doit pas excéder celle du bâtiment initial.

Les bâtiments annexes cités à l'article 2 doivent être édifiés sur un seul niveau (R).

La hauteur est limitée à 7 m pour les autres constructions.

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Rappel : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme reste applicable : 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.

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 matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

#### **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Pour les terrains de camping-caravaning, il doit être prévu 1 place de stationnement par emplacement de tente ou de caravane.

#### **ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige toutes les 4 places et éventuellement complétées par des haies vives.

Rappel : dans la zone **NLip**, l'aménagement des espaces libres et les plantations sont soumis aux règles définies par la ZPPAUP et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

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

Dans les aires et terrains de camping-caravaning, il ne peut être aménagé plus de 50 emplacements à l'hectare.

## **TITRE 3**

### **ZONES À URBANISER**

---

Les zones à urbaniser sont définies conformément à l'article R 123-6.

Elles sont désignées principalement en zones AU1, AU2 et AUz.

[ Elles se déclinent également en zones AU1a, AU1b, AU1m<sub>1</sub>, AU1m<sub>2</sub>, AU1i et AUzp.

Ces zones concernent les secteurs insuffisamment équipés, destinés à accueillir le développement urbain à court, moyen ou long terme, pour une occupation à destination principale d'habitat ou d'activités.

Nota : Les dispositions modifiées sont signalées par des accolades dans la marge.

## Chapitre VI - Dispositions applicables aux zones AU1, AU1a, AU1b, AU1m<sub>1</sub>, AU1m<sub>2</sub> et AU1i

---

### Caractère des zones

Ce sont des zones à urbaniser prévues à court ou moyen terme. Elles sont donc ouvertes à l'urbanisation pour l'habitat, ainsi que pour les activités et les équipements sous certaines conditions.

La construction peut être admise à condition qu'elle s'inscrive dans la perspective d'une urbanisation organisée de tout ou partie de la zone, et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains.

En particulier, les opérations et les constructions devront être compatibles avec les conditions d'aménagement et de desserte qui sont prévues dans les Orientations d'Aménagement Particulières pour chacun des secteurs (pièce n°3 du dossier de PLU).

### Les caractères distinctifs de ces zones sont les suivants :

Dans la zone **AU1**, l'urbanisation se fera principalement sous forme d'opérations ou de projets d'ensemble (lotissement, ZAC, groupes d'habitations). Les constructions isolées sont toutefois autorisées sur les unités foncières d'une superficie inférieure ou égale à 2.500 m<sup>2</sup>, afin de tenir compte des divisions et des partages familiaux déjà réalisés.

Dans la zone **AU1a**, les constructions isolées (hors opération ou projet d'ensemble) sont autorisées sans condition de taille maximale d'unité foncière.

Dans la zone **AU1b**, les règles applicables sont identiques à celles de la zone AU1, à l'exception des possibilités maximales d'occupation du sol qui sont réduites (COS de 0,25 au lieu de 0,4) afin de tenir compte de l'environnement bâti et naturel des secteurs concernés (le Grand Biard et le Péladier).

[ Dans les zones **AU1m<sub>1</sub>** et **AU1m<sub>2</sub>**, les opérations d'habitat ou à caractère mixte devront obligatoirement mettre en œuvre les principes de mixité sociale de l'habitat, conformément aux conditions prévues à l'article 2.

La zone **AU1i** correspond à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par le PPRI (zone verte). Aucune nouvelle construction n'y est autorisée. Les bandes de terrains concernées s'inscrivent dans le schéma des orientations d'aménagement du secteur La Cave – La Prunerie.



## Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

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

Sont interdits :

- les bâtiments d'exploitations agricoles, sylvicoles ou d'élevages,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage de commerce, de service et d'artisanat non compatibles avec les conditions définies à l'article 2, notamment :
  - les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération,
  - les constructions dont l'activité pourrait générer des nuisances permanentes ou nocturnes (odeurs, bruit) non réductibles.
- les constructions isolées d'habitation qui ne satisfont pas les conditions de l'article 2.
- les aires et terrains de camping-caravaning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes en dehors des terrains aménagés pour cet usage et existants à la date de publication du présent règlement,
- l'usage en habitat permanent d'une structure mobile,
- les carrières, gravières ou sablières,
- les dépôts de véhicules désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2.
- **dans la zone AUi**, toute nouvelle construction.

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

- 1 - Pour être admises, les opérations et constructions ne doivent pas compromettre l'urbanisation d'ensemble de la zone et la rendre plus onéreuse. Le programme et l'organisation de ces opérations et constructions seront établis en accord avec la Commune et ses services conseillers. Ils devront être compatibles, pour le site concerné, avec le schéma de secteur et ses orientations d'aménagement.

## 2 - Sont admis :

a) Les opérations d'ensemble à caractère d'habitation (groupe d'habitations, lotissements, ZAC) ou à caractère mixte (logements, commerces, services, équipements, ...) à condition que :

- l'opération ne compromette pas l'urbanisation future de l'ensemble de la zone : ainsi, dans le cas où le terrain fait partie d'une zone AU plus vaste, le projet s'y rapportant doit obligatoirement garantir les possibilités de raccordement des opérations ultérieures en termes de voiries et de réseaux divers,
  - le programme et l'organisation de ces opérations soient compatibles avec les principes d'aménagement des schémas de secteurs et soient établis en accord avec la commune et ses services conseillers,
  - l'opération soit immédiatement raccordable aux divers réseaux communaux,
  - les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire.
- 
- **En zone AU1m<sub>1</sub>**, les opérations de plus de 800 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. (ou 5 lots) devront obligatoirement mettre en œuvre les principes de mixité sociale de l'habitat :
    - soit l'opérateur devra réaliser 30 % au moins de logements locatifs conventionnés, dont 15 % au moins en logements sociaux,
    - soit l'opérateur devra préserver 20 % au moins de la superficie de l'opération pour la réalisation de logements locatifs conventionnés. Ces 20 % d'espace devront être d'un seul tenant, et offrir une configuration et un positionnement facilitant leur aménagement ultérieur. Ces espaces ne pourront être affectés à aucun autre type de construction ou d'installation.
  - **En zone AU1m<sub>2</sub>**, les opérations de plus de 800 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. (ou 5 lots) devront obligatoirement mettre en œuvre les principes de mixité sociale de l'habitat :
    - soit l'opérateur devra réaliser 20 % au moins de logements locatifs conventionnés, dont 10 % au moins en logements sociaux,
    - soit l'opérateur devra préserver 15 % au moins de la superficie de l'opération pour la réalisation de logements locatifs conventionnés. Ces 15 % d'espace devront être d'un seul tenant, et offrir une configuration et un positionnement facilitant leur aménagement ultérieur. Ces espaces ne pourront être affectés à aucun autre type de construction ou d'installation.

b) les constructions à usage d'habitation faisant partie d'opérations d'ensemble,

c) les constructions isolées à usage d'habitation, sous réserve :

- que les principes d'urbanisation d'ensemble, définis dans les schémas de secteurs, soient respectés dans les conditions prévues à l'alinéa 1,
- que les voiries et réseaux existants permettent leur raccordement.
- en zones **AU1, AU1m<sub>1</sub>, AU1m<sub>2</sub> et AU1b**, que l'unité foncière concernée ait une superficie inférieure ou égale à 2.500 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU (\*),

d) les constructions à usage d'équipements publics, ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

e) Les autres constructions, notamment les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de services, si :

- elles font partie d'opérations d'ensemble ; des constructions isolées sont toutefois admises aux mêmes conditions que pour l'habitat (alinéa 2.c),
- elles présentent un caractère de service pour l'usager local,
- elles ne présentent pas de risque reconnu ou de nuisance inacceptable pour le voisinage,
- le volume et l'aspect extérieur des constructions sont compatibles avec le milieu environnant.

**3 - Les affouillements et exhaussements des sols ne sont admis que si :**

- ils sont justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
- ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

(\*) Dans le cas d'une unité foncière couverte par plusieurs zones de règlement, seule la superficie de la partie située en zone constructible AU est prise en compte.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES**

#### **1 – Accès**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. 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.

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 3,50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Conformément aux schémas de secteurs (cf. Orientations d'Aménagement), les accès automobiles directs sur les voies principales publiques existantes (routes des Brandes, de Payenché, de la Bouzonnie, de Beaulieu, de Clair Séjour) et sur les voies structurantes à créer seront réduits au strict minimum.

#### **2 – Voirie**

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

Les voies automobile nouvelles doivent avoir une largeur de plateforme supérieure ou égale à 6 m. Une largeur supérieure peut être demandée pour les voies primaires des lotissements.

Les voies en impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour. Leur longueur devra être compatible avec le nombre de logements desservis.

Lorsque l'impasse aboutit à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction, conformément aux dispositions prévues aux Orientations particulières d'aménagement du secteur.

Toute voie piétonnière doit garantir une emprise minimum libre de 2 m.

### 3 – Schémas de secteurs

Les principes de desserte et de liaisons sont précisés aux schémas de secteurs qui composent les Orientations d'Aménagement Particulières :

- par des tracés indicatifs de voie à créer, à caractère de voie structurante ou de desserte résidentielle,
- par des principes de cheminements piétons/cycles à assurer,

Dans les deux cas, des adaptations peuvent être admises selon la configuration définitive des opérations et des unités foncières concernées, à condition de retrouver toutefois les mêmes objectifs du parti d'aménagement.

## ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

### 1 – Eau potable

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

### 2 – Assainissement

#### a) *Eaux usées*

Dans les secteurs prévus en assainissement collectif dans le Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- Dans l'attente de mise en place du réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs individuels de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (cf. filières autorisées au Schéma Communal d'Assainissement). Ces dispositifs doivent être conçus et établis de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

De plus, dans les lotissements et groupes d'habitations, un réseau de collecte d'ensemble devra être réalisé à l'échelle de l'opération, de manière à faciliter le raccordement ultérieur des lots ou habitations concernées au futur réseau collectif.

Dans les secteurs hors périmètre d'assainissement collectif, existant ou prévu dans le Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs individuels de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (cf. filières autorisées au Schéma Communal d'Assainissement).

### *b) Eaux pluviales*

- Les aménagements réalisés à l'échelle de chaque opération (projet individuel ou d'ensemble) doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales en cohérence avec les capacités du réseau collecteur situé en aval.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'évacuation pluviale sont à la charge du pétitionnaire. Il devra réaliser sur son terrain les ouvrages adaptés (bassin, ...) pour la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales.
- Les principes indiqués aux Schémas de secteurs devront être respectés en matière de :
  - prévision du réseau pluvial structurant à créer,
  - possibilités de raccordement des opérations ultérieures aux réseaux ou ouvrages réalisés,
  - protection des couloirs ou zones d'infiltration naturelles des eaux, en particulier les dolines.

### **3 – Réseaux divers**

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

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

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Non réglementé dans les autres cas.

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

- 1 - Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minimum suivants par rapport des voies existantes, à modifier ou à créer :
  - a) 10 m par rapport à l'alignement des routes départementales,
  - b) 5 m par rapport à l'alignement de toutes les autres voies.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

- 2 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
  - lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver,
  - le long des voies créées dans les opérations de lotissements ou d'ensembles de logements, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération.
  - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...)



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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, 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 m.

## **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

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

### **1 – Conditions de mesure**

La hauteur absolue est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à la rupture de pente d'une toiture traitée à la mansard,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

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

### **2 – Hauteur maximale**

La hauteur des constructions ne peut excéder R + 1 + combles.

### **3 – Dépassement**

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- pour les bâtiments et équipements publics,
- en cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux



## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Dispositions générales**

Rappel : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme reste applicable : 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 – Dispositions particulières**

#### **a) Constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes**

- *Façades*

Est interdit 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, ...

- *Toitures*

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mise en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 % (et supérieure à 31 %),
- 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. Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées.

- *Bâtiments annexes*

Les bâtiments annexes tels que garages, abris ou remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales. Toutefois, les bâtiments enterrés dans le terrain naturel peuvent être admis, à condition que cela favorise leur intégration au paysage environnant.

#### **b) 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.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,

## **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

### **1 – Normes minimales**

a) Il doit être aménagé :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 1 place de stationnement par logement. En outre, dans les lotissements ou opérations sous forme de permis groupés comprenant 8 logements ou plus, il doit être prévu de plus une aire de stationnement banalisée à raison de 1 place par tranche de 5 logements.
- pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Au nombre obtenu, il convient d'ajouter 1 place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.  
Des emplacements destinés aux deux-roues doivent également être prévus.
- pour les constructions à usage de bureau, de commerce ou d'artisanat : 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,
- pour les hôtels et les restaurants, 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre.

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

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

### **2 – Mode de réalisation**

- a) La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.
- b) Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus :
  - soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même,
  - soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier.

### **ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige toutes les 4 places et éventuellement complétées par des haies vives.

Chaque opération réalisée sur une superficie d'au moins 1 hectare devra réserver au moins 10 % de sa superficie pour la réalisation d'espaces verts collectifs. Ces espaces verts collectifs devront être constitués d'un seul tenant ou répartis en 2 îlots au maximum. Ils devront être plantés et aménagés en aire de jeux ou de détente sécurisées pour le voisinage.

## **Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

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

Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé comme suit :

- 0,4 dans les zones AU1, AU1a, AU1m<sub>1</sub> et AU1m<sub>2</sub>
- 0,25 dans la zone AU1b.

La reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants pourront être autorisés avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

Il n'est pas fixé de limitation du COS pour les équipements publics (culturels, administratifs, sportifs, sanitaires, scolaires, hospitaliers, ...).

## **TITRE 3**

### **ZONES À URBANISER**

---

Les zones à urbaniser sont définies conformément à l'article R 123-6.

Elles sont désignées principalement en zones AU1, AU2 et AUz.

[ Elles se déclinent également en zones AU1a, AU1b, AU1m<sub>1</sub>, AU1m<sub>2</sub>, AU1i et AUzp.

Ces zones concernent les secteurs insuffisamment équipés, destinés à accueillir le développement urbain à court, moyen ou long terme, pour une occupation à destination principale d'habitat ou d'activités.

Nota : Les dispositions modifiées sont signalées par des accolades dans la marge.

## **Chapitre VII - Dispositions applicables aux zones AUz, AUzp**

### **Caractère des zones**

Ce sont des zone insuffisamment équipées, ouverte à l'urbanisation et destinées principalement à l'accueil organisé d'activités économiques de type artisanal, commercial ou de bureaux.

La zone **AUzp** est située dans le périmètre de la ZPPAUP. Les projets compris dans ce périmètre doivent respecter les prescriptions générales de la ZPPAUP ainsi que les règles particulières pour le secteur concerné (ZP2 ou ZP5). Il est rappelé que tout projet susceptible de modifier les espaces compris à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP est soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

Sont interdites les occupations et utilisations non mentionnées à l'article 2, et notamment :

- les constructions à usage d'habitation, excepté celles visées à l'article 2,
- les bâtiments d'exploitations agricoles, sylvicoles ou d'élevages,
- les aires et terrains de camping-caravaning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes en dehors des terrains aménagés pour cet usage et existants à la date de publication du présent règlement,
- l'usage en habitat permanent d'une structure mobile,
- les carrières et gravières,
- les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles s'inscrivent dans schéma d'aménagement cohérent de tout ou partie de la zone :

— les opérations d'ensembles (lotissements, ZAC, permis groupés) à usage d'activités économiques.

A l'intérieur de ces opérations :

- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux, d'activité commerciale, artisanale, de bureaux ou de services, ainsi que les équipements publics,
- les activités industrielles à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable sa présence soient prises,
- les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone, et à condition qu'elle soit d'une superficie inférieure à celle du bâtiment d'activité et qu'elle soit réalisée postérieurement au bâtiment d'activité ou incluse dans celui-ci,
- les constructions pouvant servir au repos ou à l'agrément des employés de l'entreprise,

— les affouillements et exhaussements des sols désignés à l'article R.442.2, sous réserve :

- d'être justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
- d'être destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
- de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

— les aires de stationnement désignés à l'article R.442.2 ainsi que les dépôts de véhicules hormis ceux destinés à la récupération,

— les équipements publics,

— les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

## **Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES**

#### **1 – Accès**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. 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.

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 3,50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

#### **2 – Voirie**

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

Les voies automobile nouvelles doivent avoir une largeur de plateforme supérieure ou égale à 8 m. Une largeur de 4 m est admise pour la desserte d'un seul logement, pour ceux admis dans la zone.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service et aux poids lourds de faire aisément demi-tour.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire, nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

### **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

#### **1 – Eau potable**

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



## **2 – Assainissement**

### *a) Eaux usées*

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

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 adapter seront définis, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement et, le cas échéant, conformément à la réglementation concernant les installations classées.

### *b) Eaux pluviales*

- Les aménagements réalisés à l'échelle de chaque opération (projet individuel ou d'ensemble) doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales en cohérence avec les capacités du réseau collecteur situé en aval.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'évacuation pluviale sont à la charge du pétitionnaire. Il devra réaliser sur son terrain les ouvrages adaptés (bassin, ...) pour la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales.

## **3 – Déchets industriels**

Le stockage, le conditionnement et l'enlèvement des déchets industriels devront faire l'objet d'une convention avec les services techniques de la collectivité compétente.

## **4 – Réseaux divers**

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

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

Non réglementé

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

**1** - Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minimum suivants par rapport des voies existantes, à modifier ou à créer :

- a) 15 m par rapport à l'alignement des routes nationales et départementales,
- b) 10 m par rapport à l'alignement de toutes les autres voies.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

**2** - Toutefois, mais à l'exclusion des cas visés à l'alinéas 1 a) ci-dessus, des implantations différentes peuvent être admises :

- lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver,
- le long des voies créées dans les opérations d'ensemble, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...).

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

### **1 - Constructions à usage d'activité**

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 différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

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

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

### **2 - Constructions à usage d'habitation admises dans la zone et bâtiments annexes**

Ces constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, la distance de retrait minimum est fixée à 3 m.

## **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

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 différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.  
Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Cette distance peut être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comporte pas de pièces habitable ou assimilée.

Une distance inférieure peut également être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

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

Non réglementé

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Dispositions générales**

Rappel : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme reste applicable : 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 – Dispositions particulières en zone AUz**

#### **a) Constructions à usage d'activité et d'équipement**

Les différentes façades d'un bâtiment doivent avoir un aspect homogène. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction
- 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, ...

b) Constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes

• *Façades*

Est interdit 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, ...

• *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 % (et supérieure à 31 %),
- 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.

**3 – Dispositions particulières en zone AUzp**

Rappel : les constructions sont soumises aux règles définies par la ZPPAUP et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

**ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

**1 – Normes minimales**

a) Il doit être aménagé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage de bureau, de commerce ou d'artisanat : 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,
- pour les autres établissements à usage d'activité : 1 place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

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

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

**2 – Mode de réalisation**

a) La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

b) Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus :

- soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même,
- soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier.

### **ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

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

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre haute tige toutes les 4 places et éventuellement complétées par des haies vives.

Il doit être prévu des surfaces engazonnées plantées de groupement d'arbres de haute tige en bordure des voies de desserte, et un rideau d'arbres formant écran le long des limites séparatives latérales

Rappel : dans la zone **AUzp**, l'aménagement des espaces libres et les plantations sont soumis aux règles définies par la ZPPAUP et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

## **Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

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

Non réglementé

**Nota : Les dispositions modifiées sont signalées par des accolades dans la marge.**

## **Chapitre V – Dispositions applicables aux zones UZ, UZi, UZp et UZip**

---

### **Caractère des zones**

Ces zones sont destinées spécifiquement à l'implantation d'activités économiques, industrielles, commerciales, de services ou artisanales.

Sur le territoire communal, elle correspondent à 4 secteurs principaux :

- la zone intercommunale de Saltegurde, à dominante d'activités commerciales,
- le secteur de Colombier en partie Est du territoire (route de Marival),
- le secteur du Moulin de Marsac en partie centrale de la plaine,
- le site de l'usine de Fromarsac en partie Ouest du territoire.

Les zones **UZi** et **UZip** correspondent à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par le PPRI (zone verte ou zone bleue). L'habitat et les activités existants y sont maintenus, mais les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.

Les zones **UZp** et **UZip** sont situées dans le périmètre de ZPPAUP. Les projets compris dans ce périmètre doivent respecter les prescriptions générales de la ZPPAUP ainsi que les règles particulières pour le secteur concerné (**ZP2** ou **ZP5**). Il est rappelé que tout projet susceptible de modifier les espaces compris à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP est soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

Sont interdites :

- les occupations et utilisations non mentionnées à l'article 2,
- les constructions nouvelles **dans les secteurs UZi concernés par la zone verte du PPRI, ainsi que dans l'ensemble de la zone UZip.**

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général des zones :

- les constructions et établissements à usage d'activité industrielle, commerciale, de service ou artisanale, comportant ou non des installations classées,
- les lotissements ou ZAC destinés aux constructions citées ci-dessus,
- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des constructions ou installations de la zone,
- les constructions servant au repos ou à l'agrément des employés de l'entreprise,
- les constructions, installations et occupations du sol liées à l'accueil des gens du voyage, dans le cadre de l'aménagement d'un équipement public d'aire d'accueil,
- les aires de stationnement et les dépôts de véhicules désignés aux articles R.442.2 et R.443.4 du Code de l'Urbanisme
- les affouillements et exhaussements des sols désignés à l'article R.442.2, sous réserve :
  - d'être justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

**En zone UZi dans la zone bleue définie au PPRI**, les constructions et installations indiquées ci-dessus sont admises sous réserve des conditions prévues au règlement de zone bleue du PPRI.

**En zone UZi dans la zone verte définie au PPRI, ainsi qu'en zone UZip**, l'extension, la reconstruction des bâtiments et les installations sont admises sous réserve des conditions prévues au règlement de zone verte du PPRI.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES**

#### **1 – Accès**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. 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.

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 3,50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.



## 2 – Voirie

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

Les voies automobile nouvelles doivent avoir une largeur de plateforme supérieure ou égale à 8 m. Une largeur de 4 m est admise pour la desserte d'un seul logement, pour ceux admis dans la zone.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service et aux poids lourds de faire aisément demi-tour.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire, nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

### 1 – Eau potable

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

### 2 – Assainissement

#### a) *Eaux usées*

Dans les secteurs prévus en assainissement collectif dans le Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- 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 adapter seront définis, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement et, le cas échéant, conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Dans les secteurs hors périmètre d'assainissement collectif, existant ou prévu dans le Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs individuels de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (cf. filières autorisées au Schéma Communal d'Assainissement).

#### b) *Eaux pluviales*

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, après autorisation des services compétents, vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

### **3 – Déchets industriels**

Le stockage, le conditionnement et l'enlèvement des déchets industriels devront faire l'objet d'une convention avec les services techniques de la collectivité compétente.

### **4 – Réseaux divers**

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

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

Non réglementé.

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

**1 -** Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer :

**2 -** Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver,
- le long des voies créées dans les opérations d'ensembles, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...).

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

### **1 - Constructions à usage d'activité**

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 différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

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

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

### **2 - Constructions à usage d'habitation admises dans la zone et bâtiments annexes**

Ces constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, la distance de retrait minimum est fixée à 3 m.

## **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

La distance entre deux constructions non contiguës, édifiées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à 8 m. Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

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

**Rappel** : Dans les zones **UZp** et **UZip**, la hauteur des constructions est soumise aux règles de la ZPPAUP et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France

Non réglementé en zone UZ et UZi

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Dispositions générales**

**Rappel** : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme reste applicable : 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 – Dispositions particulières en zones UZ et UZi**

#### **a) Constructions à usage d'activité et d'équipement**

Les différentes façades d'un bâtiment doivent avoir un aspect homogène. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction
- 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, ...

b) Constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes

• *Façades*

Est interdit 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, ...

• *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 % (et supérieure à 31 %),
- 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.

**3 – Dispositions particulières en zones UZp et UZip**

Rappel : les constructions sont soumises aux règles définies par la ZPPAUP et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

**ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

**1 – Normes minimales**

a) Il doit être aménagé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement.
  - pour les constructions à usage de bureau, de commerce ou d'artisanat : 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,
  - pour les autres établissements à usage d'activité : 1 place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.
- b) En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa a) ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- c) En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa a) ci-dessus.

**2 – Mode de réalisation**

- a) La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.
- b) Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus :
- soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même,
  - soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier,

### **ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

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

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre haute tige toutes les 4 places et éventuellement complétées par des haies vives.

Il doit être prévu des surfaces engazonnées plantées de groupement d'arbres de haute tige en bordure des voies de desserte, et un rideau d'arbres formant écran le long des limites séparatives latérales

Rappel : dans les zones **UZp et UZip**, l'aménagement des espaces libres et les plantations sont soumis aux règles définies par la ZPPAUP et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

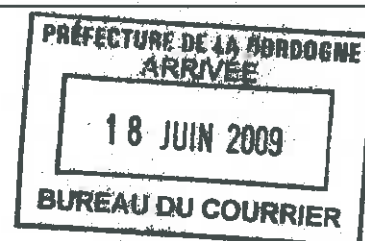
## **Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

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

Non réglementé

# Commune de **MARSAC-SUR-L'ISLE**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME** Dossier de Modification n°2



**Pièce n°4 :  
Règlement d'Urbanisme**



**créham**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du .....

Le Maire,

## **PREAMBULE**

---

Le présent document constitue la version complète et actualisée du Règlement d'Urbanisme du PLU de Marsac-sur-l'Isle.

Il intègre :

- Les dispositions réglementaires du dossier de PLU initial, approuvé en 2004 ;
- Les dispositions modifiées dans le cadre de la Modification n°1 du PLU, approuvée en 2006 ;
- Les dispositions modifiées dans le cadre de la Modification n°2 du PLU, approuvée en 2009

Ces dernières sont indiquées par un trait dans la marge.



# SOMMAIRE

---

	Pages
<b>TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>1</b>
<b>TITRE 2 – ZONES URBAINES</b>	<b>5</b>
Chapitre I – Dispositions applicables en UA, UAp	6
Chapitre II – Dispositions applicables en UB, UB1, UBj, UBp, UBip	14
Chapitre III – Dispositions applicables en UC, UCj	24
Chapitre IV – Dispositions applicables en ULi, ULip	33
Chapitre V – Dispositions applicables en UZ, UZi, UZp, UZip	38
<b>TITRE 3 – ZONES A URBANISER</b>	<b>46</b>
Chapitre VI – Dispositions applicables en AU1, AU1a, AU1m1, AU1m2 et AU1i	47
Chapitre VII – Dispositions applicables en AU2	59
Chapitre VIII – Dispositions applicables en AUz, AUzp	63
<b>TITRE 4 – ZONES AGRICOLES</b>	<b>71</b>
Chapitre IX – Dispositions applicables en A, Ai	72
<b>TITRE 5 – ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	<b>77</b>
Chapitre X – Dispositions applicables en N, Ni, Np et Nip	78
Chapitre XI – Dispositions applicables en NL, NLi et NLip	83

## **TITRE 1**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

---

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.123.1. et suivants et R.123.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Marsac-sur-Isle.

#### **ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

- 1 - Les dispositions du présent règlement de Plan d'Occupation des Sols se substituent à celles des articles R.111 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables.
- 2 - Les articles L. 111.10. et L.421.5. restent applicables nonobstant les dispositions de ce PLU.
- 3 - En outre, demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire.  

En particulier, et conformément aux dispositions de la loi validée du 27 septembre 1941, portant réglementation des fouilles archéologiques, la découverte fortuite de vestiges en cours de travaux devra faire l'objet d'une déclaration immédiate auprès de la Direction des Antiquités Préhistoriques et Historiques.
- 4 - Les dispositions prévues aux titres du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique font l'objet d'un recueil et d'un plan annexés au Plan Local d'Urbanisme.

#### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones naturelles (N) et en zones agricoles (A).

Le plan délimite également les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général.

### **Répartition des différentes zones et des secteurs :**

- 1 – Zones urbaines : UA, UAp  
UB, UB1, UBi, UBp, UBip  
UC, UCi  
ULi, ULip  
UZ, UZi, UZp, UZip
  - 2 – Zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation : AU1, AU1a, AU1m1, AU1m2, AU1i, AUz et AUzp
  - 3 – Zones à urbaniser après modification ou révision du PLU : AU2
  - 4 – Zones agricoles à protéger : A et Ai
  - 5 – Zones naturelles : N, Ni, Np, NL, NLi, NLip
- L'indice i délimite les secteurs concernés par le risque d'inondation par l'Isle, définis au plan de zonage du Plan de Prévention des Risques :
- zone rouge, inconstructible, pour l'ensemble des secteurs Ni et NLip ainsi que, en partie, pour les secteurs Ai et NLi,
  - zone bleue ou verte pour les autres secteurs affectés d'un indice i, dans lesquels la constructibilité est limitée et soumise au respect de prescriptions particulières.
- L'indice p délimite les secteurs compris dans le périmètre de la ZPPAUP.  
Les constructions et installations devront y respecter les prescriptions générales de la ZPPAUP ainsi que les règles particulières aux secteurs ZP1, ZP2, ZP3 ou ZP5.  
Tout projet susceptible de modifier les espaces compris à l'intérieur de ce périmètre doit être soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.  
De plus, dans le secteur ZP1, tout travaux de terrassement est soumis à l'avis préalable du Service Régional de l'Archéologie (DRAC Bordeaux).
- L'indice ip indique que la zone est concernée par les deux servitudes rappelées ci-dessus.

### **ARTICLE 4 – LOTISSEMENTS**

Les règles d'urbanisme contenues dans les règlements de lotissement datant de moins de 10 ans ou qui ont fait l'objet d'une reconduction continuent à s'appliquer.

Sur le territoire de Marsac-sur-l'Isle, à la date d'approbation du PLU, il n'y a aucun lotissement concerné.

## **ARTICLE 5 – BRUIT**

Le territoire de Marsac-sur-l'Isle est concerné par le classement au titre du bruit des infrastructures de transport terrestre suivantes :

- La RD 710 (catégorie 3) avec une bande de bruit de 100 m, de part et d'autre, comptée à partir du bord extérieur de la chaussée,
- La RD 710 E (catégorie 3) avec une bande de bruit de 100 m, de part et d'autre, comptée à partir du bord extérieur de la chaussée,

Lorsque des constructions sont situées dans ces zones de bruit, figurant au plan de zonage du PLU, l'autorisation n'est délivrée qu'à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit extérieur.

## **ARTICLE 6 – ADAPTATIONS MINEURES**

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des règlements de zones font l'objet d'un avis motivé du Maire. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration du parcellaire 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, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité ou tout au moins de ne pas aggraver la non-conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **ARTICLE 7 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX POSTES DE TRANSFORMATION ELECTRIQUE ET AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES RESEAUX DE DISTRIBUTION DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.**

Ces ouvrages devront se conformer aux règles générales du PLU.

Toutefois, lorsque pour des exigences techniques le respect de ces règles est impossible, l'autorité administrative compétente pourra autoriser un projet qui ne répondrait pas aux articles 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 14 des zones de règlement concernées.

### ***Recommandations :***

#### **Implantation**

Lors d'un projet immobilier, les ouvrages seront en priorité intégrés dans le volume bâti. A défaut, ils devront s'harmoniser et de préférence s'adosser à un bâtiment existant.

Il conviendra d'éviter leur implantation sur un terrain non bâti ou issu d'une propriété non bâtie.

#### **Aspect de la construction**

Sont préconisés en priorité, les ouvrages de génie civil traditionnel (parpaing, couverture, enduit) conforme à l'aspect du voisinage. Si une construction traditionnelle ne pouvait être retenue, un modèle préfabriqué pourrait être envisagé à la condition qu'il soit demi-enterré ou surbaissé afin d'en minimiser l'impact visuel.

L'utilisation de plantations est vivement encouragée afin d'intégrer les ouvrages dans le site.

### ***Rappel :***

A l'intérieur des zones comprises dans le périmètre de la ZPPAUP (zones suivies d'un indice p), ces ouvrages sont soumis aux dispositions de son règlement et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

## **Chapitre I – Dispositions applicables aux zones UA et UAp**

---

### **Caractère des zones**

Il s'agit de zones urbaines à caractère central, d'habitat, de commerces, de services et d'activités, en tissu ancien (vieux bourg de Marsac) ou plus récent (Les Bernardoux).

Ce caractère est traduit par la densité des constructions et par leur implantation, généralement édifiées en ordre continu ou semi-continu.

La zone **UAp** est située dans le périmètre de la ZPPAUP. Les projets compris dans ce périmètre doivent respecter les prescriptions générales de la ZPPAUP ainsi que les règles particulières pour le secteur concerné (ZP1, ZP2 ou ZP3). Il est rappelé que tout projet susceptible de modifier les espaces compris à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP est soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

Sont interdits :

- les bâtiments d'exploitations agricoles, sylvicoles ou d'élevages,
- les constructions à usage industriel,
- les aires et terrains de camping-caravaning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes en dehors des terrains aménagés pour cet usage et existants à la date de publication du présent règlement,
- l'usage en habitat permanent d'une structure mobile,
- les carrières et gravières,
- les dépôts de véhicules désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme
- les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme et non justifiés par des nécessités techniques de construction ou de viabilisation.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone, telles qu'habitations, commerces, services, équipements..., sous réserve qu'elles ne figurent pas dans la liste citée à l'article 1.

## **TITRE 2**

### **ZONES URBAINES**

---

Les zones urbaines sont définies conformément à l'article R 123-5.

Elles sont désignées principalement en zones UA, UB, UC, ULi et UZ.

Elles se déclinent également en zones :

UAp, UB1, UBi, UBp, UBip, UCi, ULip, UZi, UZp, UZip.

Ces zones englobent les parties déjà urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.



### b) Eaux pluviales

- Les aménagements et ouvrages nécessaires à la rétention, la régulation et l'évacuation des eaux pluviales issues des terrains d'assiette des projets, sont à la charge du pétitionnaire.
- Dans les cas d'opérations d'ensemble (groupe d'habitations, lotissements, ZAC) :
  - Les eaux pluviales doivent être gérées et résorbées sur le terrain d'assiette des projets.
  - Le pétitionnaire doit prévoir les aménagements et ouvrages (tel que réseau collectif à l'échelle de l'opération, bassin, noues, puits d'infiltration, ...) nécessaires pour la collecte, le tamponnage, puis la restitution régulée des eaux pluviales au milieu naturel.
  - Si, en raison de la superficie du terrain d'opération, de la nature du sol ou de la disposition des lieux, l'application de la règle ci-dessus est techniquement impossible, tout ou partie des eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public existant de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation, et en respectant la capacité d'absorption de ce réseau.
- Dans les autres cas de constructions neuves :
  - Les eaux pluviales issues des toitures des constructions doivent être gérées et résorbées sur le terrain d'assiette des projets.
  - Les eaux pluviales issues des autres surfaces imperméabilisées peuvent être, soit infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, soit rejetées au réseau collectif public ou privé existant de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation, et en respectant la capacité d'absorption de ce réseau.
- Les branchements au réseau pluvial public sont soumis à l'accord du gestionnaire du réseau.
- Les espaces verts éventuellement indiqués aux schémas de secteurs ou prescrits à l'article 13 du présent règlement pourront accueillir les aménagements et ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales (tels que bassins, noues, ...) dès lors que la destination générale de ces espaces est respectée.

### 3 – Réseaux divers

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également

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

Non réglementé

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

1. Toute construction ou installation, balcons non compris, doit être édifiée à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.  
 Si les façades des immeubles sont déjà en retrait par rapport à l'alignement de la voie, les constructions nouvelles seront implantées à l'aplomb de ces façades.  
 Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

### **ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES**

#### **1 – Accès**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. 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.

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 3,50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

#### **2 – Voirie**

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

Les voies automobile nouvelles doivent avoir une largeur de plateforme supérieure ou égale à 5 m. Une largeur de 4 m est admise pour la desserte d'un seul logement.

Les voies en impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire, nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

### **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

#### **1 – Eau potable**

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

#### **2 – Assainissement**

##### *a) Eaux usées*

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

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

### **1 – Conditions de mesure**

La hauteur absolue est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à la rupture de pente d'une toiture traitée à la mansard,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie 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 – Hauteur maximale**

La hauteur des constructions ne peut excéder R + 2 + combles.

### **3 – Dépassement**

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- pour les bâtiments et équipements publics,
- en cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

**Rappel** : Dans la zone **UAp**, la hauteur des constructions est soumise aux règles de la ZPPAUP et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Dispositions générales**

**Rappel** : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme reste applicable : 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. Toutefois, sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation en retrait de l'alignement peut être acceptée ou imposée :
- pour des raisons de sécurité, à l'angle de deux voies et en bordure de la RD6089,
  - pour les extensions de constructions existantes. Ces extensions devront être réalisées avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant,
  - lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots,
  - lorsque la construction est édifiée 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.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, 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 m.

#### **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 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 ou l'autre des constructions en vis à vis ne comportent pas d'ouverture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

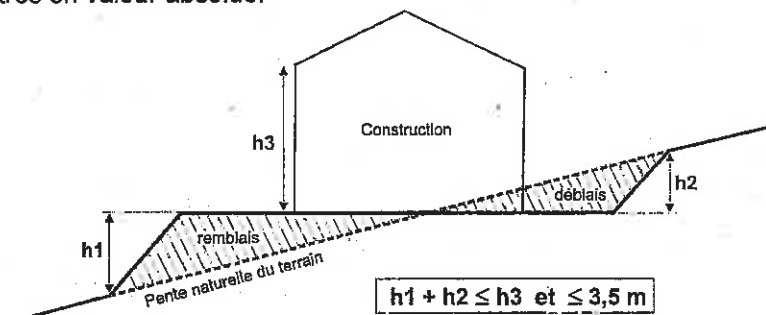
## 2 – Dispositions particulières en zone UA

### a) Aspect et intégration des constructions sur leurs terrains

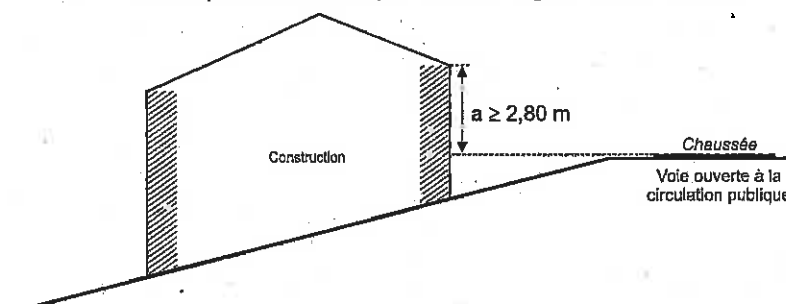
Les choix d'implantation des volumes bâtis et d'aménagement de leurs abords sur la parcelle prendront en compte le relief du sol naturel. Ces choix devront :

- Privilégier l'adaptation de la construction à la pente, et minimiser les déblais ou remblais modifiant la topographie du sol naturel.

Dans tous les cas, la hauteur totale des talus créés en déblais et en remblais, doit être au plus égale à la hauteur de façade de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans excéder 3,50 mètres en valeur absolue.



- Prendre en compte la qualité d'aspect des constructions vis-à-vis des voies qui les desservent. Dans le cas des constructions de premier rang, la hauteur de la ou des façades sur rue, mesurée entre le niveau de la chaussée et le niveau de l'égout du toit ou du niveau supérieur de l'acrotère (valeur  $a$  – cf. schéma ci-dessous) devra être supérieure ou égale à 2,80 mètres.



### b) Façades des constructions

Est interdit 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, ...

### c) Toitures des constructions

- Les matériaux de toiture utilisés en couverture seront :
  - dans le cas de toits à pente faible ou moyenne (comprise entre 30 et 45 %) : tuiles canal, romanes ou similaires ;
  - dans le cas de toits ou parties de toits à forte pente (généralement supérieure à 120 %) : tuiles plates ou similaires ;
  - dans le cas de toits terrasses ou à très faible pente, en matériaux apparents :
    - tuiles, ou bien matériaux métalliques laqués ou teintés, dont la qualité visuelle et la couleur est en harmonie avec les façades de la construction et avec le tissu bâti environnant,
    - toitures végétalisées
  - dans le cas de toits terrasses ou à très faible pente, l'utilisation d'autres matériaux est admis à condition d'être dissimulés à la vue, le cas échéant par un dispositif architectural (acrotère,...).

- 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.
- Toutefois, une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans les cas suivants :
  - la mise en place de panneaux solaires, pour les parties de toiture intéressées,
  - l'emploi de matériaux translucides pour l'éclairage des parties intérieures de la construction,
  - les restaurations de toitures existantes,
  - les abris de jardin.

#### d) Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes tels que garages, abris ou remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

#### e) Clôtures

- Les matériaux suivants sont interdits en usage extérieur sur clôture :
  - peinture ou revêtement de couleur vive,
  - tôle galvanisée employée à nu,
  - parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,
- La hauteur maximale des clôtures constituées d'un mur plein et implantées le long des voies est de 1,80 mètre. Cette limitation de hauteur n'est pas applicable dans les cas suivants :
  - lorsqu'il s'agit de restaurer un mur de clôture existant ou de le prolonger sur la même unité foncière,
  - lorsque le mur joue un rôle de soutènement par rapport au terrain naturel.

#### f) Equipements publics

Les alinéas b) à e) du présent article ne sont pas réglementés dans le cas de constructions à usage d'équipements publics ou d'aménagement d'équipements publics existants.

### 3 – Dispositions particulières en zone UAp

Rappel : les constructions sont soumises aux règles définies par la ZPPAUP et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

## ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

### 1 – Normes minimales

a) Il doit être aménagé au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 1 place de stationnement par logement. En outre, dans les lotissements ou opérations sous forme de permis groupés comprenant 8 logements ou plus, il doit être prévu de plus une aire de stationnement banalisée à raison de 1 place par tranche de 5 logements.
  - pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Au nombre obtenu, il convient d'ajouter 1 place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.
- Des emplacements destinés aux deux-roues doivent également être prévus.

- pour les constructions à usage de bureau, de commerce ou d'artisanat : 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,
  - pour les hôtels et les restaurants, 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre.
- b) En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa a) ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- c) En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa a) ci-dessus.

## **2 – Mode de réalisation**

- a) La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.
- b) Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus :
- soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même,
  - soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier,

## **ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige toutes les 4 places et éventuellement complétées par des haies vives.

Rappel : dans la zone **UAp**, l'aménagement des espaces libres et les plantations sont soumis aux règles définies par la ZPPAUP et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 1,5.

La reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants pourront être autorisés avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

Il n'est pas fixé de limitation du COS pour les équipements publics (culturels, administratifs, sportifs, sanitaires, scolaires, hospitaliers, ...).



## Chapitre II – Dispositions applicables aux zones UB, UB1, UBi, UBp et UBip

---

### Caractère des zones

Il s'agit des zones principales d'habitat de la commune, accueillant également commerces, services et activités complémentaires à l'habitat ou compatibles avec celui-ci.

Ces zones se caractérisent par des formes urbaines plus ou moins agglomérées, comprenant le tissu ancien en plaine et sur le plateau, ainsi que les lotissements de quartier. Elles présentent une occupation bâtie de moyenne densité, avec des constructions le plus souvent édifiées en ordre discontinu et implantées en recul par rapport aux voies.

Les caractères distinctifs de ces zones sont définis comme suit :

— **UB** : zone urbaine à vocation principale d'habitat.

- Les zones **UBi** et **UBip** correspondent à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par le PPRI (zone verte). L'habitat et les activités existants y sont maintenus, mais les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.
- Les zones **UBp** et **UBip** sont situées dans le périmètre de ZPPAUP. Les projets compris dans ce périmètre doivent respecter les prescriptions générales de la ZPPAUP ainsi que les règles particulières pour le secteur concerné (ZP1, ZP2 ou ZP5). Il est rappelé que tout projet susceptible de modifier les espaces compris à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP est soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

— **UB1** : zone urbaine à vocation principale d'habitat qui concerne les secteurs de la Bouzonnie et de Paricault. Les possibilités maximales d'occupation du sol y sont réduites, en cohérence avec l'environnement bâti et naturel du plateau ainsi qu'avec les conditions de réseaux,

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

Sont interdits :

- les bâtiments d'exploitations agricoles, sylvicoles ou d'élevages,
- les constructions à usage industriel,
- les aires et terrains de camping-caravaning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes en dehors des terrains aménagés pour cet usage et existants à la date de publication du présent règlement,
- l'usage en habitat permanent d'une structure mobile,
- les carrières et gravières,
- les dépôts de véhicules désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme
- les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme et non justifiés par des nécessités techniques de construction ou de viabilisation.
- **en zones UBi et UBip**, les constructions nouvelles.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone, telles qu'habitations, commerces, services, artisanat, équipements..., sous réserve qu'elles ne figurent pas dans la liste citée à l'article 1.

**En zones UBi et UBip**, l'extension, la reconstruction des bâtiments et les installations sont admises sous réserve des conditions prévues au règlement de la zone verte du PPRI.

### ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

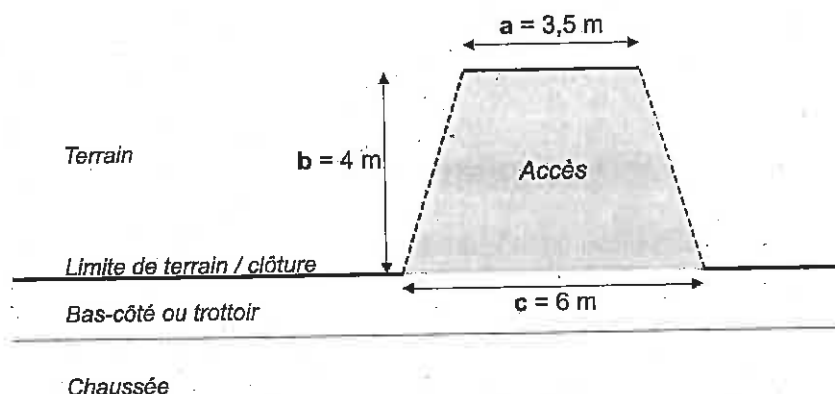
#### 1 – Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination des constructions qu'ils desservent, pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

- Les accès devront respecter les caractéristiques dimensionnelles suivantes :



- la largeur minimale d'accès de 3,50 mètres (valeur **a**) est exigée dans tous les cas ;
- le recul de clôture et de portail de 4 mètres minimum au droit de l'accès au terrain (valeur **b**) est exigé dans le cas d'accès nouveaux ou modifiés donnant sur les voies suivantes : les routes départementales, les voies principales existantes (routes des Brandes, de Payenché, de la Bouzonnie, de Beaulieu, de Clair Séjour) et les voies structurantes à créer prévues aux schémas de secteurs de zones AU ;
- la largeur minimale de 6 mètres de dégagement en limite de voie (valeur **c**) est exigée dans le cas d'accès nouveaux ou modifiés :  
 donnant sur les voies indiquées à l'alinéa précédent,  
et  
 lorsque les clôtures rejoignant l'accès sont constituées de murs pleins ou de haies opaques d'une hauteur supérieure ou égale à 1 mètre. Les travaux de rehaussement des clôtures existantes entraînent l'obligation de mise en conformité de l'accès à cette prescription.

## 2 – Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- Les voies à créer, ouvertes à la circulation automobile, doivent avoir une largeur minimale de plateforme de 8 mètres, et une largeur minimale de chaussée de 5 mètres.
- Les voies en impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour. Leur longueur devra être compatible avec le nombre de logements desservis.
- Lorsque l'impasse aboutit à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction, conformément aux dispositions prévues aux Orientations particulières d'aménagement du secteur.
- Toute voie piétonnière doit garantir une emprise minimum libre de 2 m.

## ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

### 1 – Eau potable

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

### 2 – Assainissement

#### a) *Eaux usées*

Dans les secteurs prévus en assainissement collectif dans le Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- Dans l'attente de mise en place du réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs individuels de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (SPANC – service public d'assainissement non collectif). Ces dispositifs doivent être conçus et établis de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

De plus, dans les lotissements et groupes d'habitations, un réseau de collecte d'ensemble devra être réalisé à l'échelle de l'opération, de manière à faciliter le raccordement ultérieur des lots ou habitations concernées au futur réseau collectif.

Dans les secteurs hors périmètre d'assainissement collectif, existant ou prévu dans le Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs individuels de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (SPANC – service public d'assainissement non collectif).

## b) Eaux pluviales

- Les aménagements et ouvrages nécessaires à la rétention, la régulation et l'évacuation des eaux pluviales issues des terrains d'assiette des projets, sont à la charge du pétitionnaire.
- Dans les cas d'opérations d'ensemble (groupe d'habitations, lotissements, ZAC) :
  - Les eaux pluviales doivent être gérées et résorbées sur le terrain d'assiette des projets.
  - Le pétitionnaire doit prévoir les aménagements et ouvrages (tel que réseau collectif à l'échelle de l'opération, bassin, noues, puits d'infiltration, ...) nécessaires pour la collecte, le tamponnage, puis la restitution régulée des eaux pluviales au milieu naturel.
  - Si, en raison de la superficie du terrain d'opération, de la nature du sol ou de la disposition des lieux, l'application de la règle ci-dessus est techniquement impossible, tout ou partie des eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public existant de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation, et en respectant la capacité d'absorption de ce réseau.
- Dans les autres cas de constructions neuves :
  - Les eaux pluviales issues des toitures des constructions doivent être gérées et résorbées sur le terrain d'assiette des projets.
  - Les eaux pluviales issues des autres surfaces imperméabilisées peuvent être, soit infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, soit rejetées au réseau collectif public ou privé existant de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation, et en respectant la capacité d'absorption de ce réseau.
- Les branchements au réseau pluvial public sont soumis à l'accord du gestionnaire du réseau.
- Les espaces verts éventuellement indiqués aux schémas de secteurs ou prescrits à l'article 13 du présent règlement pourront accueillir les aménagements et ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales (tels que bassins, noues, ...) dès lors que la destination générale de ces espaces est respectée.

## 3 – Réseaux divers

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

### ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Non réglementé dans les autres cas.

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

- 1 - Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement des routes nationales et départementales suivantes : RD6089, RD710, RD710E.
- 2 - Par rapport aux autres voies existantes, à modifier ou à créer, les constructions doivent être édifiées :
  - soit à l'alignement si les conditions de sécurité le permettent,
  - soit à 5 m minimum par rapport à l'alignement.
 Toutefois, si la largeur de la plateforme de voirie est inférieure à 8 m, les constructions devront s'implanter obligatoirement à 5 m minimum par rapport à l'alignement.

**3 - Des implantations en retrait différentes peuvent être admises :**

- le long des voies créées dans les opérations de lotissements ou d'ensembles de logements, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération,
- le long des voies en impasse qui desservent moins de 5 logements.

Dans ces cas, le recul des constructions sera au moins égal à 3 mètres.

**4 - Des implantations différentes peuvent également être admises :**

- lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...)

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, 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 m.

**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 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 ou l'autre des constructions en vis à vis ne comportent pas d'ouverture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementé.

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

### **1 – Conditions de mesure**

La hauteur absolue est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à la rupture de pente d'une toiture traitée à la mansard,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie 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 – Hauteur maximale**

La hauteur des constructions ne peut excéder R + 1 + combles.

### **3 – Dépassement**

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- pour les bâtiments et équipements publics,
- en cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux

Rappel : Dans les zones **UBp et UBip**, la hauteur des constructions est soumise aux règles de la ZPPAUP et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Dispositions générales**

Rappel : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme reste applicable : 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.



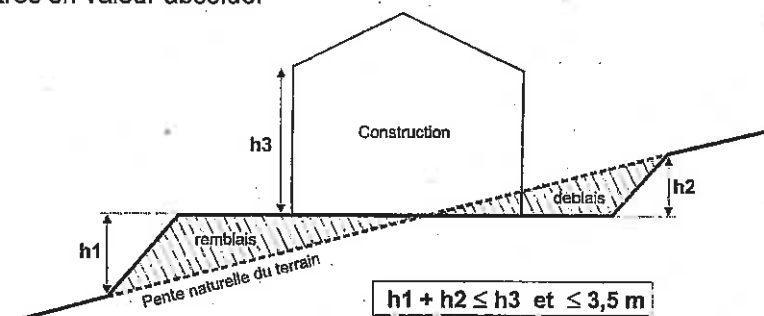
## 2 – Dispositions particulières en zones UB, UB1 et UBi

### a) Aspect et intégration des constructions sur leurs terrains

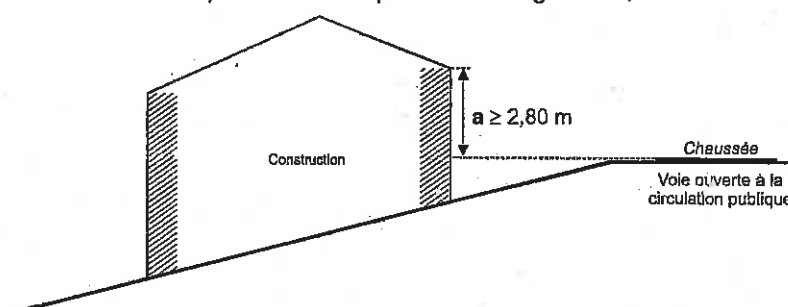
Les choix d'implantation des volumes bâtis et d'aménagement de leurs abords sur la parcelle prendront en compte le relief du sol naturel. Ces choix devront :

- Privilégier l'adaptation de la construction à la pente, et minimiser les déblais ou remblais modifiant la topographie du sol naturel.

Dans tous les cas, la hauteur totale des talus créés en déblais et en remblais, doit être au plus égale à la hauteur de façade de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans excéder 3,50 mètres en valeur absolue.



- Prendre en compte la qualité d'aspect des constructions vis-à-vis des voies qui les desservent. Dans le cas des constructions de premier rang, la hauteur de la ou des façades sur rue, mesurée entre le niveau de la chaussée et le niveau de l'égout du toit ou du niveau supérieur de l'acrotère (valeur a – cf. schéma ci-dessous) devra être supérieure ou égale à 2,80 mètres.



### b) Façades des constructions

Est interdit 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, ...

### c) Toitures des constructions

- Les matériaux de toiture utilisés en couverture seront :
  - dans le cas de toits à pente faible ou moyenne (comprise entre 30 et 45 %) : tuiles canal, romanes ou similaires ;
  - dans le cas de toits ou parties de toits à forte pente (généralement supérieure à 120 %) : tuiles plates ou similaires ;
  - dans le cas de toits terrasses ou à très faible pente, en matériaux apparents :
    - tuiles, ou bien matériaux métalliques laqués ou teintés, dont la qualité visuelle et la couleur est en harmonie avec les façades de la construction et avec le tissu bâti environnant,
    - toitures végétalisées
  - dans le cas de toits terrasses ou à très faible pente, l'utilisation d'autres matériaux est admis à condition d'être dissimulés à la vue, le cas échéant par un dispositif architectural (acrotère,...).

- 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.
- Toutefois, une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans les cas suivants :
  - la mise en place de panneaux solaires, pour les parties de toiture intéressées,
  - l'emploi de matériaux translucides pour l'éclairage des parties intérieures de la construction,
  - les restaurations de toitures existantes,
  - les abris de jardin.

#### d) Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes tels que garages, abris ou remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

#### e) Clôtures

- Les matériaux suivants sont interdits en usage extérieur sur clôture :
  - peinture ou revêtement de couleur vive,
  - tôle galvanisée employée à nu,
  - parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,
- La hauteur maximale des clôtures constituées d'un mur plein et implantées le long des voies est de 1,80 mètre. Cette limitation de hauteur n'est pas applicable dans les cas suivants :
  - lorsqu'il s'agit de restaurer un mur de clôture existant ou de le prolonger sur la même unité foncière,
  - lorsque le mur joue un rôle de soutènement par rapport au terrain naturel.

#### f) Equipements publics

Les alinéas b) à e) du présent article ne sont pas réglementés dans le cas de constructions à usage d'équipements publics ou d'aménagement d'équipements publics existants.

### 3 – Dispositions particulières en zones UBp et UBip

Rappel : les constructions sont soumises aux règles définies par la ZPPAUP et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

## ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

### 1 – Normes minimales

#### a) Il doit être aménagé :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 1 place de stationnement par logement. En outre, dans les lotissements ou opérations sous forme de permis groupés comprenant 8 logements ou plus, il doit être prévu de plus une aire de stationnement banalisée à raison de 1 place par tranche de 5 logements.
  - pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Au nombre obtenu, il convient d'ajouter 1 place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.
- Des emplacements destinés aux deux-roues doivent également être prévus.

- pour les constructions à usage de bureau, de commerce ou d'artisanat : 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,
  - pour les hôtels et les restaurants, 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre.
- b) En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa a) ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- c) En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa a) ci-dessus.

## 2 – Mode de réalisation

- a) La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.
- b) Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus :
- soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même,
  - soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier.

### ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige toutes les 4 places et éventuellement complétées par des haies vives.

Rappel : dans les zones **UBp** et **UBip**, l'aménagement des espaces libres et les plantations sont soumis aux règles définies par la ZPPAUP et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé comme suit :

- 0,25 dans la zone Ub1,
- 0,4 dans les autres zones,

La reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants pourront être autorisés avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

Il n'est pas fixé de limitation du COS pour les équipements publics (culturels, administratifs, sportifs, sanitaires, scolaires, hospitaliers, ...).

## **Chapitre III – Dispositions applicables aux zones UC et UCi**

---

### **Caractère des zones**

Il s'agit de zones urbaines de faible densité et peu équipées, à destination principale résidentielle. Elles correspondent à l'existence de petits groupes d'habitations ou de hameaux dans la plaine et en bordure des coteaux. Une urbanisation peu importante peut être admise dans la limite de la capacité des équipements existants.

La zone **UCi** correspond à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par le PPRI (zone verte). L'habitat et les activités existants y sont maintenus, mais les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.

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

Sont interdites les occupations et utilisations non mentionnées à l'article 2, et notamment :

- les bâtiments d'exploitations agricoles, sylvicoles ou d'élevages,
- les constructions à usage industriel,
- les aires et terrains de camping-caravaning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes en dehors des terrains aménagés pour cet usage et existants à la date de publication du présent règlement,
- l'usage en habitat permanent d'une structure mobile,
- l'ouverture et l'extension de carrières ou gravières,
- les dépôts de véhicules et parcs d'attraction désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme
- les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme et non justifiés par des nécessités techniques de construction ou de viabilisation.
- **en zone UCI**, les constructions nouvelles.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone, sous réserve qu'elles ne figurent pas dans la liste citée à l'article 1.

Sont notamment admises :

- les constructions à usage d'habitations,
- les constructions et extensions à usage d'hôtellerie, de commerce, de services, de bureaux et d'artisanat, sous réserve :
  - qu'elles ne présentent pas de risque ou de nuisance inacceptable pour le voisinage,
  - que le volume et l'aspect extérieur des constructions sont compatibles avec le milieu environnant.
- les constructions à usage d'équipements publics, ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

**En zone UCI**, l'extension, la reconstruction des bâtiments et les installations sont admises sous réserve des conditions prévues au règlement de zone verte du PPRI.

### ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

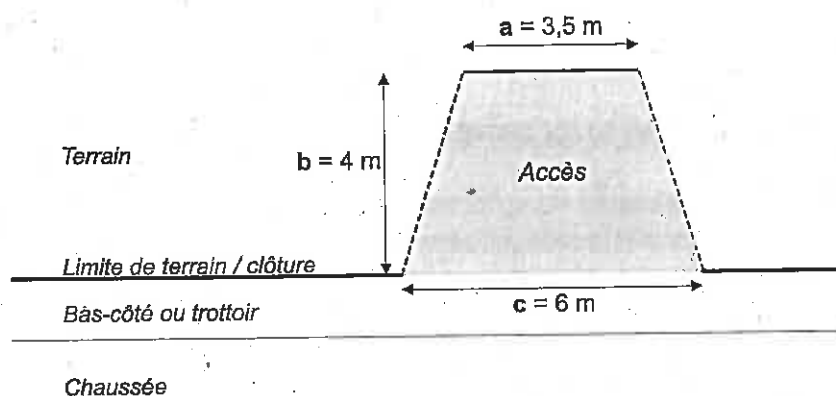
#### 1 – Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination des constructions qu'ils desservent, pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

- Les accès devront respecter les caractéristiques dimensionnelles suivantes :



- la largeur minimale d'accès de 3,50 mètres (valeur *a*) est exigée dans tous les cas ;
- le recul de clôture et de portail de 4 mètres minimum au droit de l'accès au terrain (valeur *b*) est exigé dans le cas d'accès nouveaux ou modifiés donnant sur les voies suivantes : les routes départementales, les voies principales existantes (routes des Brandes, de Payenché, de la Bouzonnie, de Beaulieu, de Clair Séjour) et les voies structurantes à créer prévues aux schémas de secteurs de zones AU ;
- la largeur minimale de 6 mètres de dégagement en limite de voie (valeur *c*) est exigée dans le cas d'accès nouveaux ou modifiés :  
 . donnant sur les voies indiquées à l'alinéa précédent,  
et  
 . lorsque les clôtures rejoignant l'accès sont constituées de murs pleins ou de haies opaques d'une hauteur supérieure ou égale à 1 mètre. Les travaux de rehaussement des clôtures existantes entraînent l'obligation de mise en conformité de l'accès à cette prescription.

## 2 – Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- Les voies à créer, ouvertes à la circulation automobile, doivent avoir une largeur minimale de plateforme de 8 mètres, et une largeur minimale de chaussée de 5 mètres.
- Les voies en impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour. Leur longueur devra être compatible avec le nombre de logements desservis.
- Lorsque l'impasse aboutit à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction, conformément aux dispositions prévues aux Orientations particulières d'aménagement du secteur.
- Toute voie piétonnière doit garantir une emprise minimum libre de 2 m.

## ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

### 1 – Eau potable

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

### 2 – Assainissement

#### a) Eaux usées

Dans les secteurs prévus en assainissement collectif dans le Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- Dans l'attente de mise en place du réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs individuels de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (SPANC – service public d'assainissement non collectif). Ces dispositifs doivent être conçus et établis de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

De plus, dans les lotissements et groupes d'habitations, un réseau de collecte d'ensemble devra être réalisé à l'échelle de l'opération, de manière à faciliter le raccordement ultérieur des lots ou habitations concernées au futur réseau collectif.

Dans les secteurs hors périmètre d'assainissement collectif, existant ou prévu dans le Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs individuels de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (SPANC – service public d'assainissement non collectif).



### b) Eaux pluviales

- Les aménagements et ouvrages nécessaires à la rétention, la régulation et l'évacuation des eaux pluviales issues des terrains d'assiette des projets, sont à la charge du pétitionnaire.
- Dans les cas d'opérations d'ensemble (groupe d'habitations, lotissements, ZAC) :
  - Les eaux pluviales doivent être gérées et résorbées sur le terrain d'assiette des projets.
  - Le pétitionnaire doit prévoir les aménagements et ouvrages (tel que réseau collectif à l'échelle de l'opération; bassin, noues, puits d'infiltration, ...) nécessaires pour la collecte, le tamponnage, puis la restitution régulée des eaux pluviales au milieu naturel.
  - Si, en raison de la superficie du terrain d'opération, de la nature du sol ou de la disposition des lieux, l'application de la règle ci-dessus est techniquement impossible, tout ou partie des eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public existant de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation, et en respectant la capacité d'absorption de ce réseau.
- Dans les autres cas de constructions neuves :
  - Les eaux pluviales issues des toitures des constructions doivent être gérées et résorbées sur le terrain d'assiette des projets.
  - Les eaux pluviales issues des autres surfaces imperméabilisées peuvent être, soit infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, soit rejetées au réseau collectif public ou privé existant de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation, et en respectant la capacité d'absorption de ce réseau.
- Les branchements au réseau pluvial public sont soumis à l'accord du gestionnaire du réseau.
- Les espaces verts éventuellement indiqués aux schémas de secteurs ou prescrits à l'article 13 du présent règlement pourront accueillir les aménagements et ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales (tels que bassins, noues, ...) dès lors que la destination générale de ces espaces est respectée.

### 3 – Réseaux divers

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également

### ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Non réglementé dans les autres cas.

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

- 1 - Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minimum suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :
  - a) 10 m par rapport à l'alignement des routes départementales ou à 15 m depuis l'axe de ces routes si l'alignement n'est pas défini,
  - b) 10 m par rapport à l'alignement de toutes les autres voies.

## **2 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :**

- lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver,
- le long des voies créées dans les opérations de lotissements ou d'ensembles de logements, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération.
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...)

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, 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 m.

### **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 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 ou l'autre des constructions en vis à vis ne comportent pas d'ouverture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

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

#### **1 – Conditions de mesure**

La hauteur absolue est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à la rupture de pente d'une toiture traitée à la mansard,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie 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 – Hauteur maximale**

La hauteur des constructions ne peut excéder R + 1 + combles.

#### **3 – Dépassement**

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- pour les bâtiments et équipements publics,
- en cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux

## ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1 – Dispositions générales

Rappel : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme reste applicable : 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.

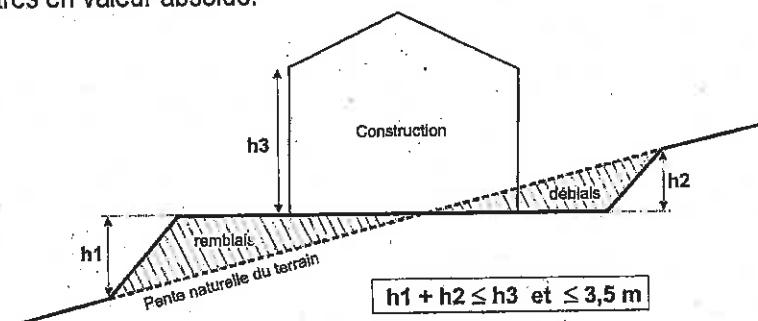
### 2 – Dispositions particulières

#### a) Aspect et intégration des constructions sur leurs terrains

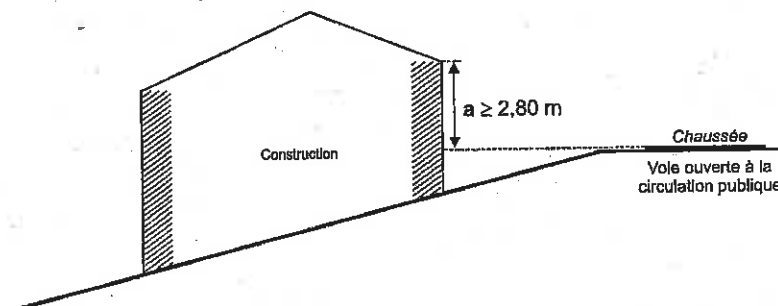
Les choix d'implantation des volumes bâtis et d'aménagement de leurs abords sur la parcelle prendront en compte le relief du sol naturel. Ces choix devront :

- Privilégier l'adaptation de la construction à la pente, et minimiser les déblais ou remblais modifiant la topographie du sol naturel.

Dans tous les cas, la hauteur totale des talus créés en déblais et en remblais, doit être au plus égale à la hauteur de façade de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans excéder 3,50 mètres en valeur absolue.



- Prendre en compte la qualité d'aspect des constructions vis-à-vis des voies qui les desservent. Dans le cas des constructions de premier rang, la hauteur de la ou des façades sur rue, mesurée entre le niveau de la chaussée et le niveau de l'égout du toit ou du niveau supérieur de l'acrotère (valeur  $a$  – cf. schéma ci-dessous) devra être supérieure ou égale à 2,80 mètres.



#### b) Façades des constructions

Est interdit 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, ...

### c) Toitures des constructions

- Les matériaux de toiture utilisés en couverture seront :
  - dans le cas de toits à pente faible ou moyenne (comprise entre 30 et 45 %) : tuiles canal, romanes ou similaires ;
  - dans le cas de toits ou parties de toits à forte pente (généralement supérieure à 120 %) : tuiles plates ou similaires ;
  - dans le cas de toits terrasses ou à très faible pente, en matériaux apparents :
    - tuiles, ou bien matériaux métalliques laqués ou teintés, dont la qualité visuelle et la couleur est en harmonie avec les façades de la construction et avec le tissu bâti environnant,
    - toitures végétalisées
  - dans le cas de toits terrasses ou à très faible pente, l'utilisation d'autres matériaux est admise à condition d'être dissimulés à la vue, le cas échéant par un dispositif architectural (acrotère,...).
- 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.
- Toutefois, une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans les cas suivants :
  - la mise en place de panneaux solaires, pour les parties de toiture intéressées,
  - l'emploi de matériaux translucides pour l'éclairage des parties intérieures de la construction,
  - les restaurations de toitures existantes,
  - les abris de jardin.

### d) Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes tels que garages, abris ou remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

### e) Clôtures

- Les matériaux suivants sont interdits en usage extérieur sur clôture :
  - peinture ou revêtement de couleur vive,
  - tôle galvanisée employée à nu,
  - parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,
- La hauteur maximale des clôtures constituées d'un mur plein et implantées le long des voies est de 1,80 mètre. Cette limitation de hauteur n'est pas applicable dans les cas suivants :
  - lorsqu'il s'agit de restaurer un mur de clôture existant ou de le prolonger sur la même unité foncière,
  - lorsque le mur joue un rôle de soutènement par rapport au terrain naturel.

### f) Equipements publics

Les alinéas b) à e) du présent article ne sont pas réglementés dans le cas de constructions à usage d'équipements publics ou d'aménagement d'équipements publics existants.

## **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

### **1 – Normes minimales**

a) Il doit être aménagé :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 1 place de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage de bureau, de commerce ou d'artisanat : 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,
- pour les hôtels et les restaurants, 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre.

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

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

### **2 – Mode de réalisation**

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

## **ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige toutes les 4 places et éventuellement complétées par des haies vives.

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

Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0,15.

La reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants pourront être autorisés avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

Il n'est pas fixé de limitation du COS pour les équipements publics (culturels, administratifs, sportifs, sanitaires, scolaires, hospitaliers, ...).

## Chapitre IV – Dispositions applicables aux zones ULi et ULip

---

### Caractère des zones

Il s'agit de zones destinées à l'accueil et au développement des équipements, des installations et des activités de sports, loisirs et tourisme.

Les zones **ULi** et **ULip** correspondent à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par le PPRI (zone verte). L'habitat et les activités existants y sont maintenus, mais les travaux et aménagements nouveaux doivent obéir aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.

La zone **ULip** est située dans le périmètre de ZPPAUP. Les projets compris dans ce périmètre doivent respecter les prescriptions générales de la ZPPAUP ainsi que les règles particulières pour le secteur concerné (ZP2 ou ZP5). Il est rappelé que tout projet susceptible de modifier les espaces compris à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP est soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

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

Sous réserve des conditions prévues au règlement de la zone verte du PPR, sont admises les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone :

- les équipements, installations, activités et hébergements de sports, loisirs et de tourisme,
- le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations de la zone.
- les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition :
  - d'être justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

## **ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES**

### **1 – Accès**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. 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.

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 3,50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

### **2 – Voirie**

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

Les voies automobile nouvelles doivent avoir une largeur de plateforme supérieure ou égale à 5 m. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire, nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

### **1 – Eau potable**

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

### **2 – Assainissement**

#### *a) Eaux usées*

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

#### *b) Eaux pluviales*

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, après autorisation des services compétents, vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

### **3 – Réseaux divers**

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également

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

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Non réglementé dans les autres cas.

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

1 - Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer :

2 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...)

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, 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 m.



## **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 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 ou l'autre des constructions en vis à vis ne comportent pas d'ouverture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

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

Rappel : Dans la zone ULip, la hauteur des constructions est soumise aux règles de la ZPPAUP et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France

Non réglementé dans la zone ULi.

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Dispositions générales**

Rappel : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme reste applicable : 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 – Dispositions particulières dans la zone ULip**

Rappel : les constructions sont soumises aux règles définies par la ZPPAUP et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

## **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

- soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même,
- soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier.

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

**ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige toutes les 4 places et éventuellement complétées par des haies vives.

Rappel : dans la zone **ULip**, l'aménagement des espaces libres et les plantations sont soumis aux règles définies par la ZPPAUP et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

Non réglementé

## Chapitre V – Dispositions applicables aux zones UZ, UZi, UZp et UZip

---

### Caractère des zones

Ces zones sont destinées spécifiquement à l'implantation d'activités économiques, industrielles, commerciales, de services ou artisanales.

Sur le territoire communal, elles correspondent à 4 secteurs principaux :

- la zone intercommunale de Saltegurde, à dominante d'activités commerciales,
- le secteur de Colombier en partie Est du territoire (route de Marival),
- le secteur du Moulin de Marsac en partie centrale de la plaine,
- le site de l'usine de Fromarsac en partie Ouest du territoire.

Les zones **UZi** et **UZip** correspondent à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par le PPRI (zone verte ou zone bleue). L'habitat et les activités existants y sont maintenus, mais les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.

Les zones **UZp** et **UZip** sont situées dans le périmètre de ZPPAUP. Les projets compris dans ce périmètre doivent respecter les prescriptions générales de la ZPPAUP ainsi que les règles particulières pour le secteur concerné (ZP2 ou ZP5). Il est rappelé que tout projet susceptible de modifier les espaces compris à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP est soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

Sont interdites :

- les occupations et utilisations non mentionnées à l'article 2,
- les constructions nouvelles **dans les secteurs UZi concernés par la zone verte du PPRI, ainsi que dans l'ensemble de la zone UZip.**

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général des zones :

- les constructions et établissements à usage d'activité industrielle, commerciale, de service ou artisanale, comportant ou non des installations classées,
- les lotissements ou ZAC destinés aux constructions citées ci-dessus,
- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des constructions ou installations de la zone,
- les constructions servant au repos ou à l'agrément des employés de l'entreprise,
- les constructions, installations et occupations du sol liées à l'accueil des gens du voyage, dans le cadre de l'aménagement d'un équipement public d'aire d'accueil,
- les aires de stationnement et les dépôts de véhicules désignés aux articles R.442.2 et R.443.4 du Code de l'Urbanisme
- les affouillements et exhaussements des sols désignés à l'article R.442.2, sous réserve :
  - d'être justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

**En zone UZi dans la zone bleue définie au PPRI, les constructions et installations indiquées ci-dessus sont admises sous réserve des conditions prévues au règlement de zone bleue du PPRI.**

**En zone UZi dans la zone verte définie au PPRI, ainsi qu'en zone UZip, l'extension, la reconstruction des bâtiments et les installations sont admises sous réserve des conditions prévues au règlement de zone verte du PPRI.**

## **ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES**

### **1 – Accès**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. 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.

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 3,50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

## 2 – Voirie

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

Les voies automobile nouvelles doivent avoir une largeur de plateforme supérieure ou égale à 8 m. Une largeur de 4 m est admise pour la desserte d'un seul logement, pour ceux admis dans la zone.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service et aux poids lourds de faire aisément demi-tour.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire, nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

### 1 – Eau potable

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

### 2 – Assainissement

#### a) Eaux usées

Dans les secteurs prévus en assainissement collectif dans le Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- 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 adapter seront définis, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement et, le cas échéant, conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Dans les secteurs hors périmètre d'assainissement collectif, existant ou prévu dans le Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs individuels de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (SPANC – service public d'assainissement non collectif).

#### b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, après autorisation des services compétents, vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

### 3 – Déchets industriels

Le stockage, le conditionnement et l'enlèvement des déchets industriels devront faire l'objet d'une convention avec les services techniques de la collectivité compétente.

### 4 – Réseaux divers

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

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

Non réglementé.

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

- 1 - Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer :
- 2 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
  - lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver,
  - le long des voies créées dans les opérations d'ensembles, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération,
  - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...).

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

### **1 - Constructions à usage d'activité**

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 différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

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

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

### **2 - Constructions à usage d'habitation admises dans la zone et bâtiments annexes**

Ces constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, la distance de retrait minimum est fixée à 3 m.

## **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

La distance entre deux constructions non contiguës, édifiées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à 8 m. Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une ou l'autre des constructions en vis à vis ne comportent pas d'ouverture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

## ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**Rappel** : Dans les zones **UZp** et **UZip**, la hauteur des constructions est soumise aux règles de la ZPPAUP et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France

Non réglementé en zone UZ et UZi

## ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1 – Dispositions générales

**Rappel** : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme reste applicable : 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.

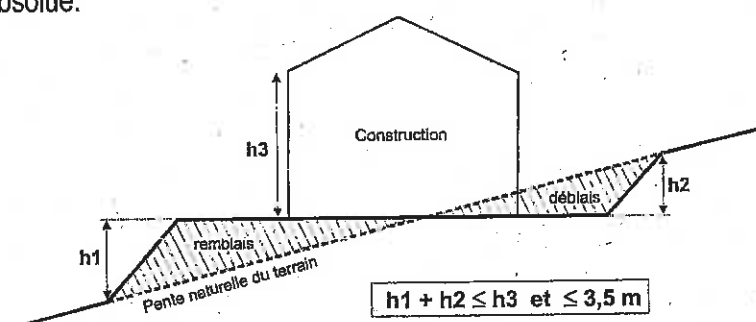
### 2 – Dispositions particulières en zones UZ et UZi

#### A) Aspect et intégration des constructions sur leurs terrains

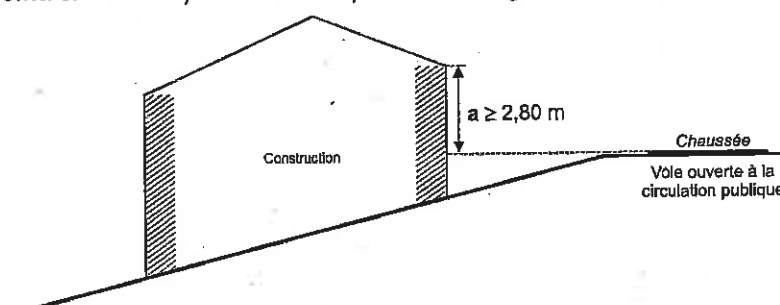
Les choix d'implantation des volumes bâtis et d'aménagement de leurs abords sur la parcelle prendront en compte le relief du sol naturel. Ces choix devront :

- Privilégier l'adaptation de la construction à la pente, et minimiser les déblais ou remblais modifiant la topographie du sol naturel.

Dans tous les cas, la hauteur totale des talus créés en déblais et en remblais, doit être au plus égale à la hauteur de façade de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans excéder 3,50 mètres en valeur absolue.



- Prendre en compte la qualité d'aspect des constructions vis-à-vis des voies qui les desservent. Dans le cas des constructions de premier rang, la hauteur de la ou des façades sur rue, mesurée entre le niveau de la chaussée et le niveau de l'égout du toit ou du niveau supérieur de l'acrotère (valeur a – cf. schéma ci-dessous) devra être supérieure ou égale à 2,80 mètres.



## B) Constructions à usage d'activité et d'équipement

Les différentes façades d'un bâtiment doivent avoir un aspect homogène. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction
- 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, ...

## C) Constructions à usage d'habitation

### a) Façades des constructions

Est interdit 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, ...

### b) Toitures des constructions

- Les matériaux de toiture utilisés en couverture seront :
  - dans le cas de toits à pente faible ou moyenne (généralement comprise entre 30 et 45 %) : tuiles canal, romanes ou similaires ;
  - dans le cas de toits ou parties de toits à forte pente (généralement supérieure à 120 %) : tuiles plates ou similaires ;
  - dans le cas de toits terrasses ou à très faible pente, en matériaux apparents :
    - . tuiles, ou bien matériaux métalliques laqués ou teintés, dont la qualité visuelle et la couleur est en harmonie avec les façades de la construction et avec le tissu bâti environnant,
    - . toitures végétalisées
  - dans le cas de toits terrasses ou à très faible pente, l'utilisation d'autres matériaux est admis à condition d'être dissimulés à la vue, le cas échéant par un dispositif architectural (acrotère,...).
- 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.
- Toutefois, une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans les cas suivants :
  - la mise en place de panneaux solaires, pour les parties de toiture intéressées,
  - l'emploi de matériaux translucides pour l'éclairage des parties intérieures de la construction,
  - les restaurations de toitures existantes,
  - les abris de jardin.

### c) Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes tels que garages, abris ou remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.



#### d) Clôtures

- Les matériaux suivants sont interdits en usage extérieur sur clôture :
  - peinture ou revêtement de couleur vive,
  - tôle galvanisée employée à nu,
  - parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,
- La hauteur maximale des clôtures constituées d'un mur plein et implantées le long des voies est de 1,80 mètre. Cette limitation de hauteur n'est pas applicable dans les cas suivants :
  - lorsqu'il s'agit de restaurer un mur de clôture existant ou de le prolonger sur la même unité foncière,
  - lorsque le mur joue un rôle de soutènement par rapport au terrain naturel.

### 3 – Dispositions particulières en zones UZp et UZip

Rappel : les constructions sont soumises aux règles définies par la ZPPAUP et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

#### ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

##### 1 – Normes minimales

a) Il doit être aménagé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement.
  - pour les constructions à usage de bureau, de commerce ou d'artisanat : 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,
  - pour les autres établissements à usage d'activité : 1 place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.
- b) En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa a) ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- c) En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa a) ci-dessus.

##### 2 – Mode de réalisation

- a) La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.
- b) Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus :
  - soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même,
  - soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier.

### **ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

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

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre haute tige toutes les 4 places et éventuellement complétées par des haies vives.

Il doit être prévu des surfaces engazonnées plantées de groupement d'arbres de haute tige en bordure des voies de desserte, et un rideau d'arbres formant écran le long des limites séparatives latérales

Rappel : dans les zones **UZp et UZip**, l'aménagement des espaces libres et les plantations sont soumis aux règles définies par la ZPPAUP et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

Non réglementé

## **TITRE 3**

### **ZONES À URBANISER**

---

Les zones à urbaniser sont définies conformément à l'article R 123-6.

Elles sont désignées principalement en zones AU1, AU2 et AUz.

Elles se déclinent également en zones AU1a, AU1m<sub>1</sub>, AU1m<sub>2</sub>, AU1i et AUzp.

Ces zones concernent les secteurs insuffisamment équipés, destinés à accueillir le développement urbain à court, moyen ou long terme, pour une occupation à destination principale d'habitat ou d'activités.

## Chapitre VI - Dispositions applicables aux zones AU1, AU1a, AU1m<sub>1</sub>, AU1m<sub>2</sub> et AU1i

---

### Caractère des zones

Ce sont des zones à urbaniser prévues à court ou moyen terme. Elles sont donc ouvertes à l'urbanisation pour l'habitat, ainsi que pour les activités et les équipements sous certaines conditions.

La construction peut être admise à condition qu'elle s'inscrive dans la perspective d'une urbanisation organisée de tout ou partie de la zone, et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains.

En particulier, les opérations et les constructions devront être compatibles avec les conditions d'aménagement et de desserte qui sont prévues dans les Orientations d'Aménagement Particulières pour chacun des secteurs (pièce n°3 du dossier de PLU).

#### Les caractères distinctifs de ces zones sont les suivants :

- dans la zone **AU1**, l'urbanisation se fera principalement sous forme d'opérations ou de projets d'ensemble (lotissement, ZAC, groupes d'habitations) ;
- dans la zone **AU1a**, les constructions isolées (hors opération ou projet d'ensemble) sont autorisées sans condition de taille d'unité foncière ;
- dans les zones **AU1m<sub>1</sub> et AU1m<sub>2</sub>**, les opérations d'habitat ou à caractère mixte devront obligatoirement mettre en œuvre les principes de mixité sociale de l'habitat, conformément aux conditions prévues à l'article 2.
- la zone **AU1i** correspond à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par le PPRI (zone verte). Aucune nouvelle construction n'y est autorisée. Les bandes de terrains concernées s'inscrivent dans le schéma des orientations d'aménagement du secteur La Cave – La Prunerie.

**ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les bâtiments d'exploitations agricoles, sylvicoles ou d'élevages,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage de commerce, de service et d'artisanat non compatibles avec les conditions définies à l'article 2, notamment :
  - les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération,
  - les constructions dont l'activité pourrait générer des nuisances permanentes ou nocturnes (odeurs, bruit) non réductibles.
- les constructions isolées d'habitation qui ne satisfont pas les conditions de l'article 2.
- les aires et terrains de camping-caravaning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes en dehors des terrains aménagés pour cet usage et existants à la date de publication du présent règlement,
- l'usage en habitat permanent d'une structure mobile,
- les carrières, gravières ou sablières,
- les dépôts de véhicules désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2.
- **dans la zone AUi, toute nouvelle construction.**

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

1 - Pour être admises, les opérations et constructions ne doivent pas compromettre l'urbanisation d'ensemble de la zone et la rendre plus onéreuse. Le programme et l'organisation de ces opérations et constructions seront établis en accord avec la Commune et ses services conseillers. Ils devront être compatibles, pour le site concerné, avec le schéma de secteur et ses orientations d'aménagement.

2 - Sont admis :

a) Les opérations d'ensemble à caractère d'habitation (groupe d'habitations, lotissements, ZAC) ou à caractère mixte (logements, commerces, services, équipements, ...) à condition que :

- l'opération ne compromette pas l'urbanisation future de l'ensemble de la zone : ainsi, dans le cas où le terrain fait partie d'une zone AU plus vaste, le projet s'y rapportant doit obligatoirement garantir les possibilités de raccordement des opérations ultérieures en termes de voiries et de réseaux divers,
- le programme et l'organisation de ces opérations soient compatibles avec les principes d'aménagement des schémas de secteurs et soient établis en accord avec la commune et ses services conseillers,
- l'opération soit immédiatement raccordable aux divers réseaux communaux,
- les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire.
- **En zone AU1m<sub>1</sub>**, les opérations de plus de 800 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. (ou 5 lots) devront obligatoirement mettre en œuvre les principes de mixité sociale de l'habitat :
  - soit l'opérateur devra réaliser 30 % au moins de logements locatifs conventionnés, dont 15 % au moins en logements sociaux,
  - soit l'opérateur devra préserver 20 % au moins de la superficie de l'opération pour la réalisation de logements locatifs conventionnés. Ces 20 % d'espace devront être d'un seul tenant, et offrir une configuration et un positionnement facilitant leur aménagement ultérieur. Ces espaces ne pourront être affectés à aucun autre type de construction ou d'installation.
- **En zone AU1m<sub>2</sub>**, les opérations de plus de 800 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. (ou 5 lots) devront obligatoirement mettre en œuvre les principes de mixité sociale de l'habitat :
  - soit l'opérateur devra réaliser 20 % au moins de logements locatifs conventionnés, dont 10 % au moins en logements sociaux,
  - soit l'opérateur devra préserver 15 % au moins de la superficie de l'opération pour la réalisation de logements locatifs conventionnés. Ces 15 % d'espace devront être d'un seul tenant, et offrir une configuration et un positionnement facilitant leur aménagement ultérieur. Ces espaces ne pourront être affectés à aucun autre type de construction ou d'installation.

- b) les constructions à usage d'habitation faisant partie d'opérations d'ensemble,
- c) les constructions isolées à usage d'habitation, sous réserve :
- que les principes d'urbanisation d'ensemble, définis dans les schémas de secteurs, soient respectés dans les conditions prévues à l'alinéa 1,
  - que les voiries et réseaux existants permettent leur raccordement.
  - en zones AU1, AU1m<sub>1</sub> et AU1m<sub>2</sub>, que l'unité foncière concernée ait une superficie inférieure ou égale à 2.500 m<sup>2</sup> (\*),
- d) les constructions à usage d'équipements publics, ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- e) Les autres constructions, notamment les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de services, si :
- elles font partie d'opérations d'ensemble ; des constructions isolées sont toutefois admises aux mêmes conditions que pour l'habitat (alinéa 2.c),
  - elles présentent un caractère de service pour l'usager local,
  - elles ne présentent pas de risque reconnu ou de nuisance inacceptable pour le voisinage,
  - le volume et l'aspect extérieur des constructions sont compatibles avec le milieu environnant.
- 3 - Les affouillements et exhaussements des sols ne sont admis que si :
- ils sont justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
  - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

(\*) Dans le cas d'une unité foncière couverte par plusieurs zones de règlement, seule la superficie de la partie située en zone constructible AU est prise en compte.

## ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

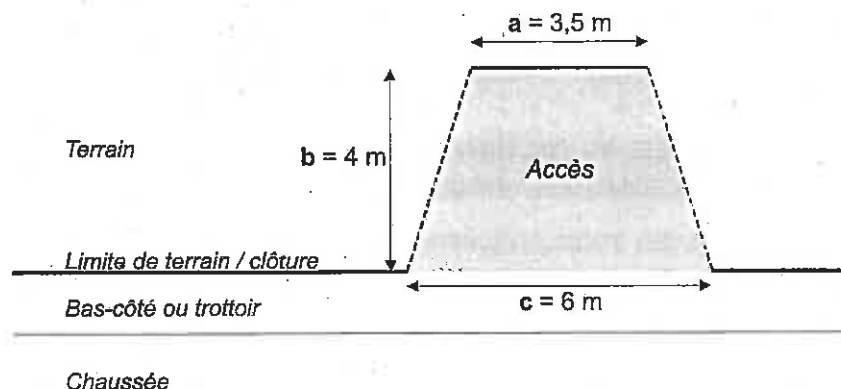
### 1 – Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination des constructions qu'ils desservent, pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

- Les accès devront respecter les caractéristiques dimensionnelles suivantes :



- la largeur minimale d'accès de 3,50 mètres (valeur *a*) est exigée dans tous les cas ;
  - le recul de clôture et de portail de 4 mètres minimum au droit de l'accès au terrain (valeur *b*) est exigé dans le cas d'accès nouveaux ou modifiés donnant sur les voies suivantes : les routes départementales, les voies principales existantes (routes des Brandes, de Payenché, de la Bouzonnie, de Beaulieu, de Clair Séjour) et les voies structurantes à créer prévues aux schémas de secteurs de zones AU ;
  - la largeur minimale de 6 mètres de dégagement en limite de voie (valeur *c*) est exigée dans le cas d'accès nouveaux ou modifiés :
    - donnant sur les voies indiquées à l'alinéa précédent,
    - et
    - lorsque les clôtures rejoignant l'accès sont constituées de murs pleins ou de haies opaques d'une hauteur supérieure ou égale à 1 mètre. Les travaux de rehaussement des clôtures existantes entraînent l'obligation de mise en conformité de l'accès à cette prescription.
- Conformément aux schémas de secteurs (cf. Orientations d'Aménagement), les accès automobiles directs sur les voies principales publiques existantes (routes des Brandes, de Payenché, de la Bouzonnie, de Beaulieu, de Clair Séjour) et sur les voies structurantes à créer seront réduits au strict minimum.



## 2 – Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- Les voies à créer, ouvertes à la circulation automobile, doivent avoir une largeur minimale de plateforme de 8 mètres, et une largeur minimale de chaussée de 5 mètres.
- Les voies en impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour. Leur longueur devra être compatible avec le nombre de logements desservis.
- Lorsque l'impasse aboutit à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction, conformément aux dispositions prévues aux Orientations particulières d'aménagement du secteur.
- Toute voie piétonnière doit garantir une emprise minimum libre de 2 m.

## 3 – Schémas de secteurs

Les schémas de voiries internes prévus aux projets doivent être compatibles avec les principes de desserte et de liaisons prévus aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3).

Doivent notamment être respectés :

- les principes de voies à créer, à caractère structurant ou de desserte résidentielle,
- les principes de cheminements piétons/cycles à assurer,

Dans les deux cas, des adaptations aux tracés indiqués aux schémas de secteurs sont admis, à condition de retrouver les mêmes objectifs du parti d'aménagement.

## ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

### 1 – Eau potable

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

### 2 – Assainissement

#### a) Eaux usées

Dans les secteurs prévus en assainissement collectif dans le Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- Dans l'attente de mise en place du réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs individuels de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (SPANC – service public d'assainissement non collectif). Ces dispositifs doivent être conçus et établis de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

De plus, dans les lotissements et groupes d'habitations, un réseau de collecte d'ensemble devra être réalisé à l'échelle de l'opération, de manière à faciliter le raccordement ultérieur des lots ou habitations concernées au futur réseau collectif.

Dans les secteurs hors périmètre d'assainissement collectif, existant ou prévu dans le Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs individuels de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (SPANC – service public d'assainissement non collectif).

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

- Les aménagements et ouvrages nécessaires à la rétention, la régulation et l'évacuation des eaux pluviales issues des terrains d'assiette des projets, sont à la charge du pétitionnaire.
- Dans les cas d'opérations d'ensemble (groupe d'habitations, lotissements, ZAC) :
  - Les eaux pluviales doivent être gérées et résorbées sur le terrain d'assiette des projets.
  - Le pétitionnaire doit prévoir les aménagements et ouvrages (tel que réseau collectif à l'échelle de l'opération, bassin, noues, puits d'infiltration, ...) nécessaires pour la collecte, le tamponnage, puis la restitution régulée des eaux pluviales au milieu naturel.
  - Si, en raison de la superficie du terrain d'opération, de la nature du sol ou de la disposition des lieux, l'application de la règle ci-dessus est techniquement impossible, tout ou partie des eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public existant de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation, et en respectant la capacité d'absorption de ce réseau.
- Dans les autres cas de constructions neuves :
  - Les eaux pluviales issues des toitures des constructions doivent être gérées et résorbées sur le terrain d'assiette des projets.
  - Les eaux pluviales issues des autres surfaces imperméabilisées peuvent être, soit infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, soit rejetées au réseau collectif public ou privé existant de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation, et en respectant la capacité d'absorption de ce réseau.
- Les branchements au réseau pluvial public sont soumis à l'accord du gestionnaire du réseau.
- Les principes indiqués aux Schémas de secteurs devront être respectés en matière de :
  - prévision du réseau pluvial structurant à créer,
  - possibilités de raccordement des opérations ultérieures aux réseaux ou ouvrages réalisés,
  - protection des couloirs ou zones d'infiltration naturelles des eaux, en particulier les dolines.
- Les espaces verts indiqués aux Schémas de secteurs et prescrits à l'article 13 du présent règlement pourront accueillir les aménagements et ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales (tels que bassins, noues, ...) dès lors que la destination générale de ces espaces est respectée.

### **3 – Réseaux divers**

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

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

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Non réglementé dans les autres cas.

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

1 - Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minimum suivants par rapport des voies existantes, à modifier ou à créer :

a) 10 m par rapport à l'alignement :

- des routes départementales,
- des voies principales publiques existantes : routes des Brandes, de Payenché, de la Bouzonnie, de Beaulieu, de Clair Séjour,
- des voies structurantes à créer indiquées aux schémas de secteurs de zones AU.

b) 5 m par rapport à l'alignement de toutes les autres voies.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

2 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver,
- le long des voies créées dans les opérations de lotissements ou d'ensembles de logements, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération.
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...)

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, 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 m.

## **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 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 ou l'autre des constructions en vis à vis ne comportent pas d'ouverture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

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

### **1 – Conditions de mesure**

La hauteur absolue est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à la rupture de pente d'une toiture traitée à la mansard,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie 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 – Hauteur maximale**

La hauteur des constructions ne peut excéder R + 1 + combles.

### **3 – Dépassement**

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- pour les bâtiments et équipements publics,
- en cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Dispositions générales**

Rappel : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme reste applicable : 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.

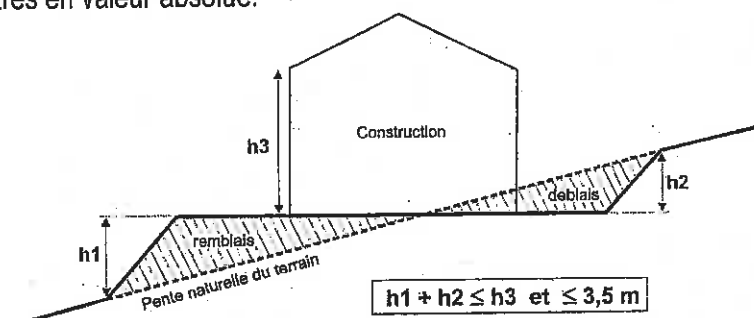
## 2 – Dispositions particulières

### a) Aspect et intégration des constructions sur leurs terrains

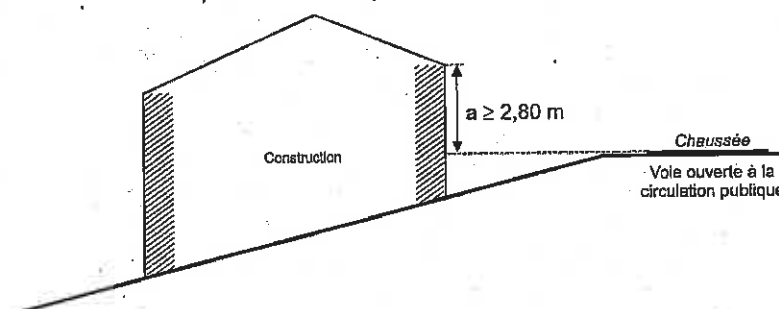
Les choix d'implantation des volumes bâtis et d'aménagement de leurs abords sur la parcelle prendront en compte le relief du sol naturel. Ces choix devront :

- Privilégier l'adaptation de la construction à la pente, et minimiser les déblais ou remblais modifiant la topographie du sol naturel.

Dans tous les cas, la hauteur totale des talus créés en déblais et en remblais, doit être au plus égale à la hauteur de façade de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans excéder 3,50 mètres en valeur absolue.



- Prendre en compte la qualité d'aspect des constructions vis-à-vis des voies qui les desservent. Dans le cas des constructions de premier rang, la hauteur de la ou des façades sur rue, mesurée entre le niveau de la chaussée et le niveau de l'égout du toit ou du niveau supérieur de l'acrotère (valeur  $a$  – cf. schéma ci-dessous) devra être supérieure ou égale à 2,80 mètres.



### b) Façades des constructions

Est interdit 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, ...

### c) Toitures des constructions

- Les matériaux de toiture utilisés en couverture seront :
  - dans le cas de toits à pente faible ou moyenne (généralement comprise entre 30 et 45 %) : tuiles canal, romanes ou similaires ;
  - dans le cas de toits ou parties de toits à forte pente (généralement supérieure à 120 %) : tuiles plates ou similaires ;
  - dans le cas de toits terrasses ou à très faible pente, en matériaux apparents :
    - tuiles, ou bien matériaux métalliques laqués ou teintés, dont la qualité visuelle et la couleur est en harmonie avec les façades de la construction et avec le tissu bâti environnant,
    - toitures végétalisées
  - dans le cas de toits terrasses ou à très faible pente, l'utilisation d'autres matériaux est admis à condition d'être dissimulés à la vue, le cas échéant par un dispositif architectural (acrotère,...).

- 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.
- Toutefois, une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans les cas suivants :
  - la mise en place de panneaux solaires, pour les parties de toiture intéressées,
  - l'emploi de matériaux translucides pour l'éclairage des parties intérieures de la construction,
  - les restaurations de toitures existantes,
  - les abris de jardin.

#### d) Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes tels que garages, abris ou remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

#### e) Clôtures

- Les matériaux suivants sont interdits en usage extérieur sur clôture :
  - peinture ou revêtement de couleur vive,
  - tôle galvanisée employée à nu,
  - parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,
- La hauteur maximale des clôtures constituées d'un mur plein et implantées le long des voies est de 1,80 mètre. Cette limitation de hauteur n'est pas applicable dans les cas suivants :
  - lorsqu'il s'agit de restaurer un mur de clôture existant ou de le prolonger sur la même unité foncière,
  - lorsque le mur joue un rôle de soutènement par rapport au terrain naturel.

#### f) Equipements publics

Les alinéas b) à e) du présent article ne sont pas réglementés dans le cas de constructions à usage d'équipements publics ou d'aménagement d'équipements publics existants.

### ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

#### **1 – Normes minimales**

##### a) Il doit être aménagé :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 1 place de stationnement par logement. En outre, dans les lotissements ou opérations sous forme de permis groupés comprenant 8 logements ou plus, il doit être prévu de plus une aire de stationnement banalisée à raison de 1 place par tranche de 5 logements.
- pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Au nombre obtenu, il convient d'ajouter 1 place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.  
Des emplacements destinés aux deux-roues doivent également être prévus.
- pour les constructions à usage de bureau, de commerce ou d'artisanat : 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,
- pour les hôtels et les restaurants, 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre.

- b) En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa a) ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- c) En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa a) ci-dessus.

## **2 – Mode de réalisation**

- a) La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.
- b) Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus :
  - soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même,
  - soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier.

### **ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

- Les espaces libres, traités en espaces verts, devront représenter au moins 20 % de la surface totale de du terrain d'assiette de l'opération.
- Dans les opérations d'ensemble (groupe d'habitations, lotissements, ZAC), au moins 50 % de ces espaces verts devront être affectés à un usage collectif, plantés et aménagés en aire de jeux ou de détente sécurisée pour le voisinage. Ces espaces verts collectifs devront être d'un seul tenant ou bien répartis en 2 îlots au maximum.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige toutes les 4 places et éventuellement complétées par des haies vives.

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

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,25, sauf dans les cas suivants :

- pour la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants, qui pourront être autorisés avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie,
- pour les équipements publics (culturels, administratifs, sportifs, sanitaires, scolaires, hospitaliers, ...), pour lesquels il n'est pas fixé de limitation du COS.

## **Chapitre VII - Dispositions applicables à la zone AU2**

---

### **Caractère de la zone**

La zone AU2 comprend les terrains naturels destinés à une urbanisation ultérieure.

Ils pourront être ouverts plus tard à l'urbanisation pour l'habitat comme les zones AU1,

— par procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme,

— et après établissement d'un schéma d'organisation du site concerné, prévoyant notamment

- les conditions générales d'accès et de desserte des terrains, à partir des voies existantes ou prévues en zone AU1,
- les conditions générales d'assainissement eaux usées et/ou eaux pluviales, avec, le cas échéant, les infrastructures à réaliser.

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

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

Ne sont admis que :

- les bâtiments d'exploitations agricoles affectés au logement des récoltes ou à l'abri du matériel tels que hangars ou remises,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements désignés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, seulement dans les cas suivants :
  - lorsqu'ils sont nécessaires pour des raisons techniques de constructions ou de viabilisation,
  - lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- l'extension ou la reconstruction après sinistre des bâtiments déjà existants.



### **ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES**

#### **1 – Accès**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. 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.

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 3,50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

#### **2 – Voirie**

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

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

#### **1 – Eau potable**

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

#### **2 – Assainissement**

##### *a) Eaux usées*

En l'absence du réseau public d'assainissement, les eaux et matières usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement agréés (après étude hydrogéologique si nécessaire), conçus conformément à la réglementation en vigueur SPANC – service public d'assainissement non collectif).

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

##### *b) Eaux pluviales*

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, après autorisation des services compétents, vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Non réglementé dans les autres cas.

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

Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minimum suivants par rapport des voies existantes, à modifier ou à créer :

- 10 m par rapport à l'alignement des routes départementales,
- 5 m par rapport à l'alignement de toutes les autres voies.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, 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 m.

## **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 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 ou l'autre des constructions en vis à vis ne comportent pas d'ouverture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

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

### **1 – Conditions de mesure**

La hauteur absolue est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à la rupture de pente d'une toiture traitée à la mansard,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie 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 – Hauteur maximale**

La hauteur des constructions ne peut excéder R + 1 + combles.

## **3 – Dépassement**

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- pour les bâtiments et équipements publics,
- en cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Rappel : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme reste applicable : 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.

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 matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

## **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

## **ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

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

Non réglementé

## **Chapitre VIII - Dispositions applicables aux zones AUz, AUzp**

---

### **Caractère des zones**

Ce sont des zone insuffisamment équipées, ouverte à l'urbanisation et destinées principalement à l'accueil organisé d'activités économiques de type artisanal, commercial ou de bureaux.

La zone **AUzp** est située dans le périmètre de la ZPPAUP. Les projets compris dans ce périmètre doivent respecter les prescriptions générales de la ZPPAUP ainsi que les règles particulières pour le secteur concerné (ZP2 ou ZP5). Il est rappelé que tout projet susceptible de modifier les espaces compris à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP est soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

Sont interdites les occupations et utilisations non mentionnées à l'article 2, et notamment :

- les constructions à usage d'habitation, excepté celles visées à l'article 2,
- les bâtiments d'exploitations agricoles, sylvicoles ou d'élevages,
- les aires et terrains de camping-caravaning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes en dehors des terrains aménagés pour cet usage et existants à la date de publication du présent règlement,
- l'usage en habitat permanent d'une structure mobile,
- les carrières et gravières,
- les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles s'inscrivent dans schéma d'aménagement cohérent de tout ou partie de la zone :

- les opérations d'ensembles (lotissements, ZAC, permis groupés) à usage d'activités économiques.  
A l'intérieur de ces opérations :
  - les constructions à usage d'entrepôts commerciaux, d'activité commerciale, artisanale, de bureaux ou de services, ainsi que les équipements publics,
  - les activités industrielles à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable sa présence soient prises,
  - les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone, et à condition qu'elle soit d'une superficie inférieure à celle du bâtiment d'activité et qu'elle soit réalisée postérieurement au bâtiment d'activité ou incluse dans celui-ci,
  - les constructions pouvant servir au repos ou à l'agrément des employés de l'entreprise,
- les affouillements et exhaussements des sols désignés à l'article R.442.2, sous réserve :
  - d'être justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
  - d'être destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- les aires de stationnement désignée à l'article R.442.2 ainsi que les dépôts de véhicules hormis ceux destinés à la récupération,
- les équipements publics,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES**

### **1 – Accès**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. 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.

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 3,50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

## 2 – Voirie

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

Les voies automobile nouvelles doivent avoir une largeur de plateforme supérieure ou égale à 8 m. Une largeur de 4 m est admise pour la desserte d'un seul logement, pour ceux admis dans la zone.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service et aux poids lourds de faire aisément demi-tour.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire, nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

### 1 – Eau potable

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

### 2 – Assainissement

#### a) Eaux usées

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

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 adapter seront définis, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement et, le cas échéant, conformément à la réglementation concernant les installations classées.

#### b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés à l'échelle de chaque opération (projet individuel ou d'ensemble) doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales en cohérence avec les capacités du réseau collecteur situé en aval.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'évacuation pluviale sont à la charge du pétitionnaire. Il devra réaliser sur son terrain les ouvrages adaptés (bassin, ...) pour la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales.

### 3 – Déchets industriels

Le stockage, le conditionnement et l'enlèvement des déchets industriels devront faire l'objet d'une convention avec les services techniques de la collectivité compétente.

### 4 – Réseaux divers

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

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

Non réglementé

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

1 - Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minimum suivants par rapport des voies existantes, à modifier ou à créer :

- a) 15 m par rapport à l'alignement des routes nationales et départementales,
- b) 10 m par rapport à l'alignement de toutes les autres voies.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

2 - Toutefois, mais à l'exclusion des cas visés à l'alinéa 1 a) ci-dessus, des implantations différentes peuvent être admises :

- lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver,
- le long des voies créées dans les opérations d'ensemble, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...).

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

### **1 - Constructions à usage d'activité**

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 différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

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

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

### **2 - Constructions à usage d'habitation admises dans la zone et bâtiments annexes**

Ces constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, la distance de retrait minimum est fixée à 3 m.

## **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

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 différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une ou l'autre des constructions en vis à vis ne comportent pas d'ouverture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Une distance inférieure peut également être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

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

Non réglementé

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Dispositions générales**

Rappel : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme reste applicable : 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.



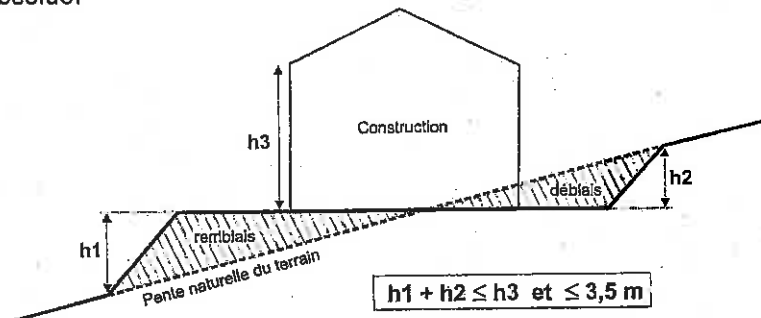
## 2 – Dispositions particulières en zone AUz

### A) Aspect et intégration des constructions sur leurs terrains

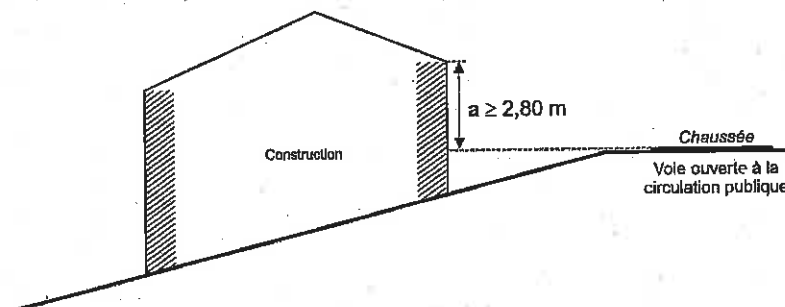
Les choix d'implantation des volumes bâtis et d'aménagement de leurs abords sur la parcelle prendront en compte le relief du sol naturel. Ces choix devront :

- Privilégier l'adaptation de la construction à la pente, et minimiser les déblais ou remblais modifiant la topographie du sol naturel.

Dans tous les cas, la hauteur totale des talus créés en déblais et en remblais, doit être au plus égale à la hauteur de façade de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans excéder 3,50 mètres en valeur absolue.



- Prendre en compte la qualité d'aspect des constructions vis-à-vis des voies qui les desservent. Dans le cas des constructions de premier rang, la hauteur de la ou des façades sur rue, mesurée entre le niveau de la chaussée et le niveau de l'égout du toit ou du niveau supérieur de l'acrotère (valeur  $a$  – cf. schéma ci-dessous) devra être supérieure ou égale à 2,80 mètres.



### B) Constructions à usage d'activité et d'équipement

Les différentes façades d'un bâtiment doivent avoir un aspect homogène. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction
- 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, ...

### C) Constructions à usage d'habitation

#### a) Façades des constructions

Est interdit 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, ...

#### b) Toitures des constructions

- Les matériaux de toiture utilisés en couverture seront :
  - dans le cas de toits à pente faible ou moyenne (généralement comprise entre 30 et 45 %) : tuiles canal, romanes ou similaires ;
  - dans le cas de toits ou parties de toits à forte pente (généralement supérieure à 120 %) : tuiles plates ou similaires ;
  - dans le cas de toits terrasses ou à très faible pente, en matériaux apparents :
    - tuiles, ou bien matériaux métalliques laqués ou teintés, dont la qualité visuelle et la couleur est en harmonie avec les façades de la construction et avec le tissu bâti environnant,
    - toitures végétalisées
  - dans le cas de toits terrasses ou à très faible pente, l'utilisation d'autres matériaux est admis à condition d'être dissimulés à la vue, le cas échéant par un dispositif architectural (acrotère, ...).
- 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.
- Toutefois, une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans les cas suivants :
  - la mise en place de panneaux solaires, pour les parties de toiture intéressées,
  - l'emploi de matériaux translucides pour l'éclairage des parties intérieures de la construction,
  - les restaurations de toitures existantes,
  - les abris de jardin.

#### c) Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes tels que garages, abris ou remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

#### d) Clôtures

- Les matériaux suivants sont interdits en usage extérieur sur clôture :
  - peinture ou revêtement de couleur vive,
  - tôle galvanisée employée à nu,
  - parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,
- La hauteur maximale des clôtures constituées d'un mur plein et implantées le long des voies est de 1,80 mètre. Cette limitation de hauteur n'est pas applicable dans les cas suivants :
  - lorsqu'il s'agit de restaurer un mur de clôture existant ou de le prolonger sur la même unité foncière,
  - lorsque le mur joue un rôle de soutènement par rapport au terrain naturel.

### 3 – Dispositions particulières en zone AUzp

Rappel : les constructions sont soumises aux règles définies par la ZPPAUP et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

## **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

### **1 – Normes minimales**

a) Il doit être aménagé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement.
  - pour les constructions à usage de bureau, de commerce ou d'artisanat : 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,
  - pour les autres établissements à usage d'activité : 1 place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.
- b) En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa a) ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- c) En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa a) ci-dessus.

### **2 – Mode de réalisation**

- a) La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.
- b) Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus :
- soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même,
  - soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier.

## **ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

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

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre haute tige toutes les 4 places et éventuellement complétées par des haies vives.

Il doit être prévu des surfaces engazonnées plantées de groupement d'arbres de haute tige en bordure des voies de desserte, et un rideau d'arbres formant écran le long des limites séparatives latérales

**Rappel** : dans la zone **AUzp**, l'aménagement des espaces libres et les plantations sont soumis aux règles définies par la ZPPAUP et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

Non réglementé

## **TITRE 4**

### **ZONES AGRICOLES**

---

Les zones agricoles sont définies conformément à l'article R 123-7.

Elles sont désignées A et Ai.

Ces zones concernent les secteurs à protéger en raison de leur valeur agricole.

## **Chapitre IX - Dispositions applicables aux zones A et Ai**

---

### **Caractère des zones**

Ces zones comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique et économique. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées.

La zone **Ai** correspond à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par le PPRI (zone rouge ou zone verte). L'habitat et les activités existants y sont maintenus, mais les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.

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

Sont interdites :

- les occupations et utilisations non mentionnées à l'article 2,
- **dans la zone Ai**, les constructions nouvelles.

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

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nécessaires à l'activité des exploitations agricoles de la zone, tels les bâtiments d'exploitation ou d'élevage, les locaux d'entreposage, de transformation ou de conditionnement des produits agricoles, ainsi que les constructions à usage d'habitation des personnes travaillant sur l'exploitation,
- l'aménagement, la reconstruction ou l'extension des constructions désignées à l'alinéa précédent.  
Dans le cas d'extension, le rapport entre les surfaces de plancher hors œuvre nettes nouvelle et ancienne ne doit pas excéder 2. En outre, la surface de plancher hors œuvre nette finale ne doit pas excéder 250 m<sup>2</sup>,
- les constructions annexes aux habitations, à condition d'être limitées à une SHOB de 40 m<sup>2</sup> si elles sont séparées de celles-ci,
- les aménagements et installations accessoires à l'activité agricole, tels que :
  - les installations liées au camping à la ferme et aux aires naturelles de camping,
  - l'aménagement des constructions existantes en gîtes ruraux,
  - les constructions destinées à la réception du public, notamment pour permettre l'exposition et la vente des produits de la ferme,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements désignés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, seulement dans les cas suivants :
  - lorsqu'ils sont nécessaires pour des raisons techniques de constructions ou de viabilisation,
  - lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.

**Dans la zone Ai**, l'extension, la reconstruction des bâtiments et les installations sont admises sous réserve des conditions prévues au règlement de zone verte ou de zone rouge du PPRI.

## **ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES**

### **1 – Accès**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. 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.

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 3,50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

## **2 – Voirie**

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

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

### **1 – Eau potable**

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

### **2 – Assainissement**

#### ***a) Eaux usées***

En l'absence du réseau public d'assainissement, les eaux et matières usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement agréés (après étude hydrogéologique si nécessaire), conçus conformément à la réglementation en vigueur SPANC – service public d'assainissement non collectif).

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 collectés, stockés ou traités selon les cas conformément à la réglementation des installations classées en vigueur.

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

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

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, après autorisation des services compétents, vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Non réglementé dans les autres cas.

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

1 - Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minimum suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :

- a) 75 m par rapport à l'axe de la RD6089, sauf dans les cas prévus à l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme. Dans cette seconde hypothèse, le recul minimal doit être de 35 m depuis l'axe de la route,
- b) 10 m par rapport à l'alignement de toutes les autres voies existantes, à modifier ou à créer.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

2 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le seul cas visé à alinéa 1 b) ci-dessus, si les constructions voisines sont déjà implantées suivant un recul différent, notamment à l'intérieur des hameaux ou d'ensembles de bâtiments d'exploitation existants,
- dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, sans aggraver l'état existant,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...).

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, 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 m.

Des implantations différentes peuvent être admises

- pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, sans aggraver l'état existant,
- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes, tels que garage, abris, remises, à condition que leur hauteur totale soit au plus égale à 3,50m,

## **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 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 ou l'autre des constructions en vis à vis ne comportent pas d'ouverture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.



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

### **1 – Conditions de mesure**

La hauteur absolue est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à la rupture de pente d'une toiture traitée à la mansard,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie 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 – Hauteur absolue**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder R + 1 + combles.

Non réglementé pour les autres constructions.

### **3 – Dépassement**

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- en cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Rappel : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme reste applicable : 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.

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 matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

## **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

## **ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

Les dépôts et décharges éventuels doivent être masqués depuis la voie publique par un écran de végétation épaisse et non caduque.

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

Non réglementé

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

**Dans les zones N et Np**, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les cheminements piétonniers et cyclistes et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux,
- les aménagements nécessaires à l'entretien du milieu naturel,
- les affouillements et exhaussements désignés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, seulement dans les cas suivants :
  - lorsqu'ils sont nécessaires pour des raisons techniques de constructions ou de viabilisation,
  - lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- la reconstruction en cas de sinistre des bâtiments ainsi que leur agrandissement dans la limite de 50 % de la surface de plancher hors œuvre nette existante à la date d'approbation du PLU, à condition que les travaux n'ait pas pour effet de changer la destination des dits bâtiments et que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- les bâtiments annexes d'habitations existantes à condition d'être limités à une SHOB de 40 m<sup>2</sup> et à une hauteur de 3,5 m au faîtage.

**Dans la zone Ni**, la reconstruction des bâtiments et les installations désignées ci-dessus sont autorisées dans les conditions prévues au règlement de zone rouge du PPRI.

## **ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES**

### **1 – Accès**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. 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.

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 3,50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

### **2 – Voirie**

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

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

### **1 – Eau potable**

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

### **2 – Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

En l'absence du réseau public d'assainissement, les eaux et matières usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement agréés (après étude hydrogéologique si nécessaire), conçus conformément à la réglementation en vigueur SPANC – service public d'assainissement non collectif).

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

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

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, après autorisation des services compétents, vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Non réglementé

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

1 - Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minimum suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :

- a) 75 m par rapport à l'axe de la RD6089,
- b) 10 m par rapport à l'alignement de toutes les autres voies existantes, à modifier ou à créer.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

2 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, sans aggraver l'état existant,
- pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, 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 m.

Des implantations différentes peuvent être admises

- pour la reconstruction ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, sans aggraver l'état existant,
- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes, tels que garage, abris, remises, à condition que leur hauteur totale soit au plus égale à 3,50m,

## **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

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

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

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

### **1 – Conditions de mesure**

La hauteur absolue est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à la rupture de pente d'une toiture traitée à la mansard,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie 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 – Hauteur absolue**

La hauteur des constructions en extension ou en reconstruction ne doit pas excéder celle du bâtiment initial.

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Dispositions générales**

Rappel : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme reste applicable : 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.

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 matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

### **2 – Dispositions particulières en zones Np**

Rappel : les constructions sont soumises aux règles définies par la ZPPAUP et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

## **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

## **ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

Rappel : dans les zone Np, l'aménagement des espaces libres et les plantations sont soumis aux règles définies par la ZPPAUP et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

Sans objet

## **TITRE 5**

### **ZONES NATURELLES et FORESTIERES**

---

Les zones naturelles et forestières sont définies conformément à l'article R 123-8.

Elles sont désignées N, Ni, Np, NL, NLi et NLip.

Ces zones concernent les secteurs à protéger en raison de la qualité et de l'intérêt hydraulique ou écologique des milieux naturels, en raison de la qualité des paysages forestiers, ainsi qu'en raison de leur intérêt dans le maintien ou le développement d'activités de loisirs de plein air en relation avec ces sites.

## **Chapitre X – Dispositions applicables aux zones N, Ni, Np et Nip**

### **Caractère des zones**

Ces zones comprennent les secteurs de vallées et de coteaux boisés en rive gauche de l'Isle, à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages naturels et forestiers, ainsi qu'en raison de la présence d'un risque fort d'inondation par l'Isle..

Au niveau des coteaux en rive gauche de l'Isle, ces secteurs sont également porteur d'un rôle hydraulique important (écoulement et infiltration des eaux pluviales) à l'échelle de la commune.

La zone **Ni** correspond à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par le PPRI (zone rouge). L'habitat et les activités existants y sont maintenus, mais les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.

La zone **Np** est située dans le périmètre de la ZPPAUP. Les projets compris dans ce périmètre doivent respecter les prescriptions générales de la ZPPAUP ainsi que les règles particulières pour le secteur concerné (ZP2, ZP3 ou ZP5). Il est rappelé que tout projet susceptible de modifier les espaces compris à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP est soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

## **Chapitre XI – Dispositions applicables aux zones NL, NLi et NLip**

---

### **Caractère des zones**

Ces zones comprennent les secteurs de la commune, généralement non équipés, situés dans la plaine de l'Isle et qui sont le support actuel ou potentiel d'activités de loisirs ou de tourisme, en relation avec leur environnement naturel et paysager.

Les zones **NLi** et **NLip** correspondent à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par le PPRI (zone rouge ou zone verte). Les activités existantes y sont maintenues, mais les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.

La zone **NLip** est située dans le périmètre de la ZPPAUP. Les projets compris dans ce périmètre doivent respecter les prescriptions générales de la ZPPAUP ainsi que les règles particulières pour le secteur concerné (ZP2). Il est rappelé que tout projet susceptible de modifier les espaces compris à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP est soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.



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

**En zone NL,** ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les équipements, constructions et installations nécessaires aux activités de sports, de loisirs et de tourisme à condition de ne pas comporter d'hébergement,
- la transformation, l'aménagement ou l'agrandissement de constructions existantes, sans limitation de surface de plancher autres que celles résultant du présent règlement, lorsqu'ils sont destinées à satisfaire les besoins des occupations désignées à l'alinéa précédent,
- les aires et terrains de camping-caravaning,
- les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris,
- les aires de stationnement,
- les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements désignés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, seulement dans les cas suivants :
  - lorsqu'ils sont nécessaires pour des raisons techniques de constructions ou de viabilisation,
  - lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

**En zone NLI dans la zone verte définie au PPRI,** ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les équipements de sports, de loisirs et de tourisme ainsi que les aires et terrains de camping-caravaning, sous réserve de conditions prévues au règlement de zone verte du PPRI,
- les installations indispensables au maintien et au développement des activités économiques existantes.

**En zone NLI dans la zone rouge définie au PPRI, ainsi qu'en zone NLip** ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les aires de jeux et de sports ainsi que leur matériel d'accompagnement, dans les conditions prévues au règlement de zone rouge du PPRI,
- la reconstruction ou remise en état après sinistre des constructions, dans les conditions prévues au règlement de zone rouge du PPRI.

### **ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES**

#### **1 – Accès**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. 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.

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 3,50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

#### **2 – Voirie**

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

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

#### **1 – Eau potable**

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

#### **2 – Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

En l'absence du réseau public d'assainissement, les eaux et matières usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement agréés (après étude hydrogéologique si nécessaire), conçus conformément à la réglementation en vigueur SPANC – service public d'assainissement non collectif).

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

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

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, après autorisation des services compétents, vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Non réglementé dans les autres cas.

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

1 - Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minimum suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :

- a) 75 m par rapport à l'axe de la RD6089,
- b) 10 m par rapport à l'alignement de toutes les autres voies existantes, à modifier ou à créer.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

2 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, sans aggraver l'état existant,
- pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, 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 m.

Des implantations différentes peuvent être admises

- pour la reconstruction ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, sans aggraver l'état existant,
- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes, tels que garage, abris, remises, à condition que leur hauteur totale soit au plus égale à 3,50m,

## **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

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

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

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

### **1 – Conditions de mesure**

La hauteur absolue est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à la rupture de pente d'une toiture traitée à la mansard,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie 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 – Hauteur absolue**

La hauteur des constructions en extension ou en reconstruction ne doit pas excéder celle du bâtiment initial. Les bâtiments annexes cités à l'article 2 doivent être édifiés sur un seul niveau (R).

La hauteur est limitée à 7 m pour les autres constructions.

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Rappel : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme reste applicable : 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.

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 matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

## **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Pour les terrains de camping-caravaning, il doit être prévu 1 place de stationnement par emplacement de tente ou de caravane.

## **ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige toutes les 4 places et éventuellement complétées par des haies vives.

Rappel : dans la zone **NLip**, l'aménagement des espaces libres et les plantations sont soumis aux règles définies par la ZPPAUP et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

Dans les aires et terrains de camping-caravaning, il ne peut être aménagé plus de 50 emplacements à l'hectare.

## 2 – Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- Les voies à double sens de circulation à créer, ouvertes à la circulation automobile, doivent avoir une largeur minimale de plateforme de 8 mètres, et une largeur minimale de chaussée de 5 mètres.
- Les voies à sens unique de circulation à créer, ouvertes à la circulation automobile, doivent avoir une largeur de chaussée de 3,50 mètres.
- Les voies en impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour. Leur longueur devra être compatible avec le nombre de logements desservis.
- Lorsque l'impasse aboutit à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction, conformément aux dispositions prévues aux Orientations particulières d'aménagement du secteur.
- Toute voie piétonnière doit garantir une emprise minimum libre de 2 m.

## 3 – Schémas de secteurs

Les schémas de voiries internes prévus aux projets doivent être compatibles avec les principes de desserte et de liaisons prévus aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3).

Doivent notamment être respectés :

- les principes de voies à créer, à caractère structurant ou de desserte résidentielle,
- les principes de cheminements piétons/cycles à assurer,

Dans les deux cas, des adaptations aux tracés indiqués aux schémas de secteurs sont admis, à condition de retrouver les mêmes objectifs du parti d'aménagement.

## ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

### 1 – Eau potable

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

### 2 – Assainissement

#### a) Eaux usées

Dans les secteurs prévus en assainissement collectif dans le Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- Dans l'attente de mise en place du réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs individuels de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (SPANC – service public d'assainissement non collectif). Ces dispositifs doivent être conçus et établis de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.



### **ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES**

#### **1 – Accès**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. 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.

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 3,50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

#### **2 – Voirie**

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

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies à double sens de circulation à créer, ouvertes à la circulation automobile, doivent avoir une largeur minimale de plateforme de 8 mètres, et une largeur minimale de chaussée de 5 mètres.

Les voies à sens unique de circulation à créer, ouvertes à la circulation automobile, doivent avoir une largeur minimale de chaussée de 3,50 mètres.

### **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

#### **1 – Eau potable**

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

#### **2 – Assainissement**

##### *a) Eaux usées*

En l'absence du réseau public d'assainissement, les eaux et matières usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement agréés (après étude hydrogéologique si nécessaire), conçus conformément à la réglementation en vigueur SPANC – service public d'assainissement non collectif).

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

##### *b) Eaux pluviales*

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, après autorisation des services compétents, vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

## 2 – Voirie

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

Les voies à double sens de circulation à créer, ouvertes à la circulation automobile, doivent avoir une largeur minimale de plateforme de 8 mètres, et une largeur minimale de chaussée de 5 mètres.

Les voies à sens unique de circulation à créer, ouvertes à la circulation automobile, doivent avoir une largeur minimale de chaussée de 3,50 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service et aux poids lourds de faire aisément demi-tour.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire, nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

### 1 – Eau potable

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

### 2 – Assainissement

#### a) Eaux usées

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

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 adapter seront définis, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement et, le cas échéant, conformément à la réglementation concernant les installations classées.

#### b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés à l'échelle de chaque opération (projet individuel ou d'ensemble) doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales en cohérence avec les capacités du réseau collecteur situé en aval.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'évacuation pluviale sont à la charge du pétitionnaire. Il devra réaliser sur son terrain les ouvrages adaptés (bassin, ...) pour la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales.

### 3 – Déchets industriels

Le stockage, le conditionnement et l'enlèvement des déchets industriels devront faire l'objet d'une convention avec les services techniques de la collectivité compétente.

### 4 – Réseaux divers

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

