

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## VILLE DE MONTENDRE

PIECE  
N° 4.0

## REGLEMENT D'URBANISME

PROJET DE PLU ARRETE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 26 avril 2004
PROJET DE PLU APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 06 juin 2005
PROJET DE PLU MODIFIE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 30 novembre 2006
PROJET DE PLU MODIFIE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 8 mars 2022



VILLE DE MONTENDRE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Règlement d'urbanisme*

# S O M M A I R E

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>4</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>8</b>
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	9
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	20
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	30
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD.....	40
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	50
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UK.....	58
CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.....	67
CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY.....	75
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ..</b>	<b>82</b>
CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1 .....	83
CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU2 .....	93
CHAPITRE 11 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUy .....	96
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ....</b>	<b>104</b>
CHAPITRE 12 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	105
CHAPITRE 13 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	115
CHAPITRE 14 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NS.....	124
CHAPITRE 15 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL.....	132
CHAPITRE 16 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NE.....	139



# **TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.123.1 (selon l'article 4 de la loi SRU et complété par la loi urbanisme et habitat du 2 septembre 2003) et suivants du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de MONTENDRE.

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

### 1. Règlement national d'urbanisme :

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) se substituent à celles des articles R 111-2 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111-2, R 111-4, R 111-14.2, R 111-15 et R 111-21 qui restent applicables.

### 2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- Les périmètres visés à l'article R 123-13 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols.
- L'article L 147-1 du Code de l'Urbanisme.

Les articles, L 111-9, L 111-10, L 123-6, L 123-7 et L 313-2 du Code de l'Urbanisme, sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer.

- L'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
- L'article L 421-4 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, et notamment :
  - \* les Servitudes d'Utilité Publique définies en annexe,
  - \* le Code de l'Habitation et de la Construction,
  - \* les droits des tiers en application du Code Civil,
  - \* la protection des zones boisées en application du Code Forestier,
  - \* les installations classées,

\*Les règles d'urbanisme des lotissements approuvés. Toutefois, ces règles cesseront automatiquement de s'appliquer au terme d'un délai de 10 ans à compter de la date de l'autorisation de lotir, à moins qu'une majorité de co-lotis en ait demandé le maintien et que l'Autorité Compétente ait statué dans le même sens, conformément à l'article L 315-2.1 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger délimitées sur le document graphique.

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

**1. Les zones urbaines**, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont des zones déjà urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont :

- Chapitre I. :	Zone UA,
- Chapitre II. :	Zone UB,
- Chapitre III. :	Zone UC,
- Chapitre IV. :	Zone UD,
- Chapitre V. :	Zone UE,
- Chapitre VI. :	Zone UK,
- Chapitre VII. :	Zone UX,
- Chapitre VIII. :	Zone UY.

**2. Les zones à urbaniser**, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Ces zones sont :

- Chapitre IX. :	Zone AU1 + secteur AU1a,
- Chapitre X. :	Zone AU2,
- Chapitre XI. :	Zone AUy.

**3. Les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger**, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont :

- Chapitre XII. :	Zone A,
- Chapitre XIII. :	Zone N,
- Chapitre XIV. :	Zone NS,
- Chapitre XV. :	Zone NL + secteurs NLe, NLgh et NLgp,
- Chapitre XVI. :	Zone NE.

Le document graphique fait en outre apparaître :

- **Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer**, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-16 du Code de l'Urbanisme. Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol, il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.

- **Les emplacements réservés.** Ce sont des terrains que le P.L.U. affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts et qui, en attendant d'être acquis par la collectivité, sont rendus inconstructibles. Le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès la publication du P.L.U., mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquiescer le terrain.

## **ARTICLE 4. PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

2. Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès du Ministère de la culture, Direction régionale des affaires culturelles, Service régional de l'archéologie, conformément à l'article 16 de la loi du 27 septembre 1941 portant règlement des fouilles archéologiques.

## **ARTICLE 5. ADAPTATIONS MINEURES**

1. Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- La nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques...).
- La configuration des terrains (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques. ).
- Le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur).

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

2. Lorsqu'un immeuble bâti 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 les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.



## **TITRE II**

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



# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### CARACTERE DE LA ZONE UA

*Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.*

*Cette zone caractérise le centre ville de Montendre, marquée par la présence prédominante de services et d'activités commerciales, où les bâtiments sont construits en majeure partie à l'alignement des voies, en ordre continu.*

*La vocation de cette zone est de conserver, en la renforçant, l'activité centrale, l'habitat et le commerce.*

### SECTION I

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

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

##### **1. Rappels**

Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

##### **2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage industriel et d'entrepôts.
- b) Les bâtiments d'exploitation agricole, viticole, sylvicole, horticole ou d'élevage.
- c) Les terrains de camping ou de caravanes et de mobil-homes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et des mobil-homes.

- d) Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
- e) Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- f) Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- g) Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions et aux parkings souterrains.
- h) Les antennes et pylônes, autres que ceux liés aux besoins privés de l'habitat et des activités existantes.
- i) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone urbaine, et qui ne répondent pas aux besoins et habitants et usagers.

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

### **1. Rappels**

- a) L'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes nuisantes) relèvent de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
- b) L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable.
- c) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- d) Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- e) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique.
- f) La commune étant classée commune forestière, obligation est faite de respecter les règles de débroussaillage, imposées par l'article 33 de la loi n° 2001-602 du 9 Juillet 2001.

### **2. Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins et habitants et usagers.

- b) Conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, à l'exception de ceux visés à l'article UA 1, ne respectant pas les règles du présent zonage, détruit par un sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **1. ACCES**

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à 3 mètres) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

##### **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. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

#### **ARTICLE UA 4 - RESEAUX DIVERS**

##### **1. EAU POTABLE**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public.

## 2. ASSAINISSEMENT

### a) Eaux usées

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

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

### b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

## 3. RESEAUX DIVERS

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

## ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1. Les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris), seront implantées à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

2. Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées :

- a) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturale ou de sécurité.
- b) Pour les saillies sur le domaine public (balcons), à condition :
  - de ne pas être réalisées à moins de 3 mètres au-dessus du trottoir,
  - de ne pas empiéter de plus de 1 mètre sur le domaine public.
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement,

électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

### **1. POUR LES LIMITES SÉPARATIVES ABOUTISSANT AUX VOIES**

a) Sur une profondeur maximale de **10 mètres** à partir de l'alignement, les constructions sont implantées en **ordre continu**, c'est-à-dire contiguës aux deux limites séparatives touchant la voie et sur toute la largeur de l'unité foncière, dans le respect de l'application des servitudes de passage existantes.

**Toutefois cette règle ne s'applique pas** dans le cas où la construction nouvelle s'adosserait à la façade **non-aveugle** d'un bâtiment en bon état implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine. Dans ce cas, la construction nouvelle devra s'implanter à une distance égale au minimum à **2 mètres** par rapport à la limite concernée.

b) Au-delà, elles doivent s'implanter soit sur une limite séparative, soit à une distance par rapport à ces limites égale au minimum à **2 mètres**. **Toutefois cette règle ne s'applique pas :**

- Pour des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, toutes les constructions annexes non accolées et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).

-

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

### **2. POUR LES LIMITES DE FOND DE PARCELLE**

a) En fond de parcelle, les constructions seront implantées avec un recul minimum de 3 m.

b) **Toutefois, cette norme d'implantation ne s'applique pas :**

- Pour les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, toutes les constructions annexes non accolées et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).

-

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

-

- - Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturale ou de sécurité.

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

1. La distance entre deux constructions non accolées, situées sur une même propriété, de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H$ ), sans pouvoir être inférieure à **2 mètres**.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- Pour toutes les constructions annexes non accolées et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturale ou de sécurité.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. CONDITIONS DE MESURE**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir ou du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### **2. NORMES DE HAUTEUR**

#### **a) Hauteur absolue :**

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder 9 mètres, mesurée à l'égout du toit ou **12 mètres**, mesurée au faîtage à hauteur du point le plus bas dans la voie en contiguë.

#### **b) Hauteur relative :**

Dans la bande des 10 mètres visée à l'article UA 7, la hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du trottoir ou du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé ( $H < \text{ou} = D$ ).

### 3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- c) Lorsqu'une construction s'adosse à la façade aveugle d'un bâtiment en bon état implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant et ce en tout point.

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1. PRINCIPE GENERAL

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

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

### 2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

#### a) *Constructions principales*

##### - *Toitures :*

- Les pentes seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, avec un minimum de 30 %.
- Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuile de couleur terre cuite naturelle à tons mêlés ou en ardoise.
- Des exceptions pourront être acceptées pour raisons techniques (capteurs solaires), architecturales, ou pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment.
- Les vérandas, les puits de jour et verrières pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

##### - *Murs et murets :*

- En parement extérieur des façades donnant sur la voie, les matériaux à utiliser seront la pierre naturelle, les enduits conformes au nuancier.
- Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que : parpaing, brique creuse, carreaux de plâtre, etc.).

- *Menuiseries extérieures et boiseries* :

- Les huisseries, quelle que soit la nature de leur matériau ou de leur revêtement, utiliseront le blanc et les teintes conformes au nuancier.

- *Toutefois* :

Lorsque la destination, l'importance ou les caractéristiques de la construction le justifient, des dispositions différentes pourront être autorisées, après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques.

#### ***b) Constructions annexes séparées des constructions principales***

Les constructions annexes séparées des constructions principales doivent :

- Etre couvertes soit exclusivement de tuiles, soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert. La couleur de la toiture sera identique à celles de l'habitation ou couleur terre cuite naturelle à tons mêlés.
- Utiliser pour les murs des matériaux identiques à la construction principale ou les matériaux suivants : pierre apparente, brique pleine apparente, enduit (conforme au nuancier), verre, bardage bois.
- Utiliser des huisseries similaires à celles de la construction principale tant par leur matériau, leur revêtement que les teintes.

### **3. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES**

- La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- Soit de murs pleins permettant d'assurer la continuité du bâti. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 mètres.

- Soit, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètres, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m.

- La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 mètres. Elle est ramenée à 1,50 mètres s'il s'agit d'un mur plein.

- Les murs seront traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présenteront le même aspect des deux côtés.

- **Toutefois**, la reconstruction de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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



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

## 1. NORMES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes ci-après :

<b>Constructions à usage d'habitation</b>	Une place de stationnement par logement.
<b>Constructions à usage de bureaux privés ou publics, établissements destinés à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier, commerces</b>	Jusqu'à 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher : pas d'obligation de création de place de stationnement  Au-delà de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher : création d'une aire de stationnement de 50 % au moins de la surface de plancher au-delà des 150 premiers m <sup>2</sup> doit être affectée au stationnement.
<b>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Pas d'obligation de création de place de stationnement
<b>Centres Médicaux</b>	Au moins une place de stationnement pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher.

Le nombre de places nécessaires, calculées en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, il sera prévu un parking visiteur à raison d'une demi-place par lot ou par logement.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

## 2. NORMES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'appréciation du caractère existant de la construction est fixée à la date d'approbation de la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme.

<p><b>Constructions à usage d'habitation existantes</b></p>	<p>Création de logements d'une surface de plancher inférieure à 40 m<sup>2</sup> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une place de stationnement par logement</li> </ul> <p>Création de logement d'une surface de plancher de 40 m<sup>2</sup> ou plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans la limite de 4 logements créés : pas d'obligation de stationnement</li> <li>- Au-delà de 4 logements créés : une place de stationnement par logement à partir du 5<sup>e</sup> logement</li> </ul> <p>Changement de destination : bureaux privés ou publics, établissements destinés à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier, commerces :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans la limite de la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher par étage : pas d'obligation de stationnement</li> <li>- Au-delà de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher par étage : création d'une aire de stationnement de 50 % au moins de la surface de plancher en dépassement des 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher par étage</li> </ul> <p>En cas d'opération portant sur plusieurs bâtiments, les règles relatives au changement de destination s'appliqueront indépendamment à chaque bâtiment.</p> <p>Changement de destination : constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas d'obligation de création de place de stationnement</li> </ul>
<p><b>Constructions existantes à usage de bureaux privés ou publics, établissements destinés à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, centres médicaux</b></p>	<p>Création de logement : une place de stationnement par logement créé</p> <p>Changement de destination : bureaux privés ou publics, établissements destinés à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier, commerces :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans la limite de la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher par étage : pas d'obligation de stationnement</li> <li>- Au-delà de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher par étage : création d'une aire de stationnement de 50 % de la surface de plancher en dépassement des 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher par étage</li> </ul>

	<p>En cas d'opération portant sur plusieurs bâtiments, les règles relatives au changement de destination s'appliqueront indépendamment à chaque bâtiment.</p> <p>Changement de destination : constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :</p> <p>Pas d'obligation de création de place de stationnement.</p>
--	--

Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

### 3. MODE DE REALISATION

À titre indicatif, 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.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. »

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.
2. Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
3. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

### SECTION III

## POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.



## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

#### CARACTERE DE LA ZONE UB

*Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.*

*Cette zone caractérise le secteur bâti de part et d'autre de la rue de la République entre le centre-ville de Montendre et la gare. Elle présente des caractéristiques proches du centre-ville, avec la présence de services et d'activités commerciales, mais où l'implantation des bâtiments est plus disparate : en partie à l'alignement ou en retrait, en ordre continu ou semi-continu.*

*L'objectif est permettre une certaine densification de la zone pour renforcer le caractère urbain de la rue de la République.*

#### SECTION I

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

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

##### **1. Rappels**

Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

##### **2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage industriel et d'entrepôts.
- b) Les bâtiments d'exploitation agricole, viticole, sylvicole, horticole ou d'élevage.

- c) Les terrains de camping ou de caravanes et de mobil-homes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et des mobil-homes.
- d) Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
- e) Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- f) Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- g) Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions et aux parkings souterrains.
- h) Les antennes et pylônes, autres que ceux liés aux besoins privés de l'habitat et des activités existantes.
- i) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone urbaine, et qui ne répondent pas aux besoins et habitants et usagers.

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

### **1. Rappels**

- a) L'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes nuisantes) relèvent de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
- b) L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable.
- c) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- d) Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- e) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique.
- f) La commune étant classée commune forestière, obligation est faite de respecter les règles de débroussaillage, imposées par l'article 33 de la loi n° 2001-602 du 9 Juillet 2001.

### **2. Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins et habitants et usagers.

- b) Conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, à l'exception de ceux visés à l'article UB 1, ne respectant pas les règles du présent zonage, détruit par un sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **1. ACCES**

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 fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à 3 mètres) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

##### **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. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

## **ARTICLE UB 4 - RESEAUX DIVERS**

### **1. EAU POTABLE**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public.

### **2. ASSAINISSEMENT**

#### *a) Eaux usées*

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

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

#### *b) Eaux pluviales*

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

### **3. RESEAUX DIVERS**

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

## **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

1. Les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris), seront implantées :

- Soit à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.
- Soit avec un recul permettant de respecter une continuité du bâti lorsque des constructions existent sur la parcelle ou les parcelles adjacentes, et qu'elles sont implantées de façon différente à celle imposée ci-dessus.

## 2. Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées :

- a) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturale ou de sécurité.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

### 1. POUR LES LIMITES SÉPARATIVES ABOUTISSANT AUX VOIES

- a) Sur une profondeur maximale de **10 mètres** à partir de l'alignement, les constructions sont implantées, dans le respect de l'application des servitudes de passage existantes :
  - Soit en **ordre continu**, c'est-à-dire contiguës aux deux limites séparatives touchant la voie et sur toute la largeur de l'unité foncière.
  - Soit en ordre **semi-continu**, c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie. La distance par rapport à l'autre limite séparative touchant la voie ne sera pas inférieure **3 mètres**. Cette disposition sera obligatoire dans le cas où la façade d'un bâtiment en bon état implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine disposerait d'ouvertures sur l'unité foncière.
- b) Au-delà, elles doivent s'implanter soit sur une limite séparative, soit à une distance par rapport à ces limites égale au minimum à **2 mètres**. **Toutefois cette règle ne s'applique pas** :
  - Pour des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, toutes les constructions annexes non accolées et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
  - Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturale ou de sécurité.
  - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

### 2. POUR LES LIMITES DE FOND DE PARCELLE

- a) En fond de parcelle, les constructions seront implantées avec un recul minimum de **3 mètres**.
- b) **Toutefois, cette norme d'implantation ne s'applique pas** :
  - Pour les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, toutes les constructions annexes non accolées et les éléments de



construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).

- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturale ou de sécurité.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. La distance entre deux constructions non accolées, situées sur une même propriété, de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H$ ), sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- Pour toutes les constructions annexes non accolées et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturale ou de sécurité.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. CONDITIONS DE MESURE**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point du sol naturel le plus bas de l'emprise de la construction, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### **2. NORMES DE HAUTEUR**

- La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **9 mètres**, mesurée à l'égout du toit et **12 mètres**, mesurée au faîtage.

- La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder 4,50 mètres au faîtage.

### 3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- c) Lorsqu'une construction s'adosse à la façade aveugle d'un bâtiment en bon état implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant et ce en tout point.

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1. PRINCIPE GENERAL

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

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

### 2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

#### a) *Constructions principales*

– *Toitures :*

- Les pentes seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, avec un minimum de 30 %.
- Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuile de couleur terre cuite naturelle à tons mêlés ou en ardoise.
- Des exceptions pourront être acceptées pour raisons techniques (capteurs solaires), architecturales, ou pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment.
- Les vérandas, les puits de jour et verrières pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

– *Murs et murets :*

- En parement extérieur des façades donnant sur la voie, les matériaux à utiliser seront la pierre naturelle, les enduits conformes au nuancier.

- Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que : parpaing, brique creuse, carreaux de plâtre, etc...).

- Menuiseries extérieures et boiseries :

- Les huisseries, quelle que soit la nature de leur matériau ou de leur revêtement, utiliseront le blanc et les teintes conformes au nuancier.

-*Toutefois :*

Lorsque la destination, l'importance ou les caractéristiques de la construction le justifient, des dispositions différentes pourront être autorisées, après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques.

**b) Constructions annexes séparées des constructions principales**

Les constructions annexes séparées des constructions principales doivent :

- Être couvertes soit exclusivement de tuiles, soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert. La couleur de la toiture sera identique à celles de l'habitation ou couleur terre cuite naturelle à tons mêlés.

- Utiliser pour les murs des matériaux identiques à la construction principale ou les matériaux suivants : pierre apparente, briquette pleine apparente, enduit (conforme au nuancier), verre, bardage bois.

- Utiliser des huisseries similaires à celles de la construction principale tant par leur matériau, leur revêtement que les teintes.

### 3. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

- La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- Soit de murs pleins permettant d'assurer la continuité du bâti. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 mètres.

- Soit, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètres, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m.

- La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 mètres. Elle est ramenée à 1,50 mètres s'il s'agit d'un mur plein.

- Les murs seront traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présenteront le même aspect des deux côtés.

- **Toutefois**, la reconstruction de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

## ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

## 1. NORMES

Le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes ci-après :

<b>Constructions à usage d'habitation collectif (2 logements dans une même construction)</b>	Au moins une place de stationnement par logement.
<b>Constructions à usage de bureaux privés ou publics</b>	Une surface équivalente à 50 % au moins de la surface hors œuvre nette de la construction doit être affectée au stationnement.
<b>Établissements destinés à l'artisanat</b>	Au moins une place de stationnement pour 80 m <sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.).
<b>Établissements commerciaux</b>	- Jusqu'à 150 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. : sans objet. - Au-delà de 150 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. : une surface équivalente à 50 % au moins de la surface hors œuvre nette de la construction doit être affectée au stationnement.
<b>Centres Médicaux</b>	Au moins une place de stationnement pour 40 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.
<b>Hôtels</b>	Au moins une place de stationnement par chambre.

Le nombre de places nécessaires, calculées en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

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

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, il sera prévu un parking visiteur à raison d'une demi-place par lot ou par logement.

**Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas** pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, destiné aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

## 2. MODE DE REALISATION

À titre indicatif, 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.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

## **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.
2. Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
3. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

### **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

1. Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est limité à **0,70**.
2. Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagement des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.



## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

#### CARACTERE DE LA ZONE UC

*Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.*

*Cette zone caractérise les quartiers pavillonnaires qui forment la zone agglomérée de Montendre autour du bourg, mais aussi quelques hameaux plus isolés qui ont connu également un développement pavillonnaire.*

*Les bâtiments sont construits en majeure partie en ordre discontinu. Sans remettre en cause cette organisation, une certaine densification pourra être autorisée.*

#### SECTION I

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

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

##### **1. Rappels**

Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

##### **2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UC 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage industriel et d'entrepôts.
- b) Les bâtiments d'exploitation agricole, viticole, sylvicole, horticole ou d'élevage.
- c) Les terrains de camping ou de caravanes et de mobil-homes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et des mobil-homes.

- d) Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
- e) Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- f) Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- g) Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions et aux parkings souterrains.
- h) Les antennes et pylônes, autres que ceux liés aux besoins privés de l'habitat et des activités existantes.
- i) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone urbaine, et qui ne répondent pas aux besoins et habitants et usagers.

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

### **1. Rappels**

- a) L'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes nuisantes) relèvent de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
- b) L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable.
- c) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- d) Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- e) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique.
- f) La commune étant classée commune forestière, obligation est faite de respecter les règles de débroussaillage, imposées par l'article 33 de la loi n° 2001-602 du 9 Juillet 2001.

### **2. Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins et habitants et usagers.

- b) Conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, à l'exception de ceux visés à l'article UC 1, ne respectant pas les règles du présent zonage, détruit par un sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **1. ACCES**

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 fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à 3 mètres) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

##### **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. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.



## ARTICLE UC 4 - RESEAUX DIVERS

### 1. EAU POTABLE

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public.

### 2. ASSAINISSEMENT

#### *a) Eaux usées*

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Général d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

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

#### *b) Eaux pluviales*

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

### 3. RESEAUX DIVERS

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

## ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.

2. **Toutefois, cette règle ne s'applique pas** pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Général d'Assainissement de la commune. Dans cette hypothèse, le terrain, par la nature de son sol et sa surface, devra pouvoir être équipé d'un système autonome d'assainissement pouvant être par la suite raccordé au réseau collectif selon les indications du Schéma Général d'Assainissement.

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

1. Les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris), seront implantées avec un recul au moins égal à **5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

2. Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées :

a) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturale ou de sécurité.

b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. POUR LES LIMITES SÉPARATIVES ABOUTISSANT AUX VOIES

a) Les constructions sont implantées :

- Soit en **ordre semi-continu**, c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie. La distance par rapport à l'autre limite séparative touchant la voie ne sera pas inférieure **3 mètres**.

- Soit en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit avec un minimum par rapport à ces limites de **3 mètres**.

b) Toutefois cette règle ne s'applique pas :

- Pour des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, toutes les constructions annexes non accolées et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).

- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturale ou de sécurité.

- Pour les constructions annexes séparées des bâtiments à usage d'habitation, qui peuvent être implantées en limite séparative, à condition de respecter les règles d'implantations par rapport aux autres limites.

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## 2. POUR LES LIMITES DE FOND DE PARCELLE

a) En fond de parcelle, les constructions seront implantées avec un recul minimum de 3 mètres.

b) Toutefois, cette norme d'implantation ne s'applique pas :

- Pour les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, toutes les constructions annexes non accolées et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturale ou de sécurité.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. La distance entre deux constructions non accolées, situées sur une même propriété, de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- Pour toutes les constructions annexes non accolées et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

### **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

#### 1. CALCUL DE L'EMPRISE

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

2. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

## ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point du sol naturel le plus bas de l'emprise de la construction, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### 2. NORMES DE HAUTEUR

- La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **6,50 mètres**, mesurée à l'égout dutoit et **9 mètres**, mesurée au faîtage.
- La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder **4,50 mètres** au faîtage.

### 3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- c) Lorsqu'une construction s'adosse à la façade aveugle d'un bâtiment en bon état implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant et ce en tout point.

## ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1. PRINCIPE GENERAL

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

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

### 2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

#### a) *Constructions principales*

-*Toitures :*

- Les pentes seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, avec un minimum de 30 %.

- Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuile de couleur terre cuite naturelle à tons mêlés ou en ardoise.

- Des exceptions pourront être acceptées pour raisons techniques (capteurs solaires), architecturales, ou pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment.

- Les vérandas, les puits de jour et verrières pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

- *Murs et murets :*

- En parement extérieur des façades donnant sur la voie, les matériaux à utiliser seront la pierre naturelle, les enduits conformes au nuancier.

- Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que : parpaing, brique creuse, carreaux de plâtre, etc...).

- *Menuiseries extérieures et boiseries :*

- Les huisseries, quelle que soit la nature de leur matériau ou de leur revêtement, utiliseront le blanc et les teintes conformes au nuancier.

- *Toutefois :*

Lorsque la destination, l'importance ou les caractéristiques de la construction le justifient, des dispositions différentes pourront être autorisées, après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques.

#### ***b) Constructions annexes séparées des constructions principales***

Les constructions annexes séparées des constructions principales doivent :

- Être couvertes soit exclusivement de tuiles, soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert. La couleur de la toiture sera identique à celles de l'habitation ou couleur terre cuite naturelle à tons mêlés.

- Utiliser pour les murs des matériaux identiques à la construction principale ou les matériaux suivants : pierre apparente, brique pleine apparente, enduit (conforme au nuancier), verre, bardage bois.

- Utiliser des huisseries similaires à celles de la construction principale tant par leur matériau, leur revêtement que les teintes.

### **3. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES**

- La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- Soit, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètres, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m.

- Soit de treillages métallique doublé de haie vive, ou bien de claires-voies. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m.

- La clôture en limites séparatives sera constituée :

- Soit, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètres, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 2 mètres.
- Soit de treillages métallique doublé de haie vive, ou bien de claires-voies. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 2 mètres.
- Les murs seront traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présenteront le même aspect des deux côtés.
- **Toutefois**, la reconstruction de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

## ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

### 1. NORMES

Le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes ci-après :

<b>Constructions à usage d'habitation collectif (2 logements dans une même construction)</b>	Au moins une place de stationnement par logement.
<b>Constructions à usage de bureaux privés ou publics</b>	Une surface équivalente à 50 % au moins de la surface hors œuvre nette de la construction doit être affectée au stationnement.
<b>Établissements destinés à l'artisanat</b>	Au moins une place de stationnement pour 80 m <sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.).
<b>Établissements commerciaux</b>	- Jusqu'à 150 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. : sans objet. - Au-delà de 150 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. : une surface équivalente à 50 % au moins de la surface hors œuvre nette de la construction doit être affectée au stationnement.
<b>Centres Médicaux</b>	Au moins une place de stationnement pour 40 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.
<b>Hôtels</b>	Au moins une place de stationnement par chambre.

Le nombre de places nécessaires, calculées en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

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

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, il sera prévu un parking visiteur à raison d'une demi-place par lot ou par logement.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, destiné aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

## 2. MODE DE REALISATION

À titre indicatif, 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.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

## ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.
2. Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
3. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

### SECTION III

### POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

1. Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est limité à **0,70**.
2. Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagement des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.



## CHAPITRE 4

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

### CARACTERE DE LA ZONE UD

*Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.*

*Cette zone caractérise les zones de développement modéré de l'habitat autour des bourgs de Chardes et Vallet, mais aussi quelques hameaux plus isolés qui ont connu également un développement pavillonnaire.*

*Les bâtiments sont construits en ordre discontinu sur des parcelles non desservies par l'assainissement collectif.*

*Sans offrir des capacités d'accueil importantes, elle doivent permettre de conforter le bâti rural en complémentarité avec une offre plus urbaine autour de Montendre.*

### SECTION I

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

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

#### **1. Rappels**

Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

#### **2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UD 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage industriel et d'entrepôts.
- b) Les bâtiments d'exploitation agricole, viticole, sylvicole, horticole ou d'élevage, dans le cadre d'exploitations nouvelles.



- c) Les terrains de camping ou de caravanes et de mobil-homes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et des mobil-homes.
- d) Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
- e) Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- f) Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- g) Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions et aux parkings souterrains.
- h) Les antennes et pylônes, autres que ceux liés aux besoins privés de l'habitat et des activités existantes.
- i) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone urbaine, et qui ne répondent pas aux besoins et habitants et usagers.

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

### **1. Rappels**

- a) L'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes nuisantes) relèvent de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
- b) L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable.
- c) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- d) Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- e) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique.
- f) La commune étant classée commune forestière, obligation est faite de respecter les règles de débroussaillage, imposées par l'article 33 de la loi n°2001-602 du 9 Juillet 2001.

### **2. Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins et habitants et usagers.

- b) Conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, à l'exception de ceux visés à l'article UD 1, ne respectant pas les règles du présent zonage, détruit par un sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### **ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **1. ACCES**

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 fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à 3 mètres) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

##### **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. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

## ARTICLE UD 4 - RESEAUX DIVERS

### 1. EAU POTABLE

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public.

### 2. ASSAINISSEMENT

#### *a) Eaux usées*

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Général d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

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

#### *b) Eaux pluviales*

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

### 3. RESEAUX DIVERS

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

## ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.

2. **Toutefois, cette règle ne s'applique pas** pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Général d'Assainissement de la commune. Dans cette hypothèse, le terrain, par la nature de son sol et sa surface, devra pouvoir être équipé d'un système autonome d'assainissement pouvant être par la suite raccordé au réseau collectif selon les indications du Schéma Général d'Assainissement.

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

1. Les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris), seront implantées avec un recul au moins égal à **7 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

2. Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées :

- a) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturale ou de sécurité.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. POUR LES LIMITES SÉPARATIVES ABOUTISSANT AUX VOIES

a) Les constructions sont implantées :

- Soit en **ordre semi-continu**, c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie. La distance par rapport à l'autre limite séparative touchant la voie ne sera pas inférieure **5 mètres**.
- Soit en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit avec un minimum par rapport à ces limites **de 5 mètres**.

b) Toutefois cette règle ne s'applique pas :

- Pour des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, toutes les constructions annexes non accolées et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- Pour les constructions annexes séparées des bâtiments à usage d'habitation, qui peuvent être implantées à **2 mètres** de limite séparative, à condition de respecter les règles d'implantations par rapport aux autres limites.
- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturale ou de sécurité.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## 2. POUR LES LIMITES DE FOND DE PARCELLE

a) En fond de parcelle, les constructions seront implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

b) Toutefois, cette norme d'implantation ne s'applique pas :

- Pour les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, toutes les constructions annexes non accolées et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturale ou de sécurité.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. La distance entre deux constructions non accolées, situées sur une même propriété, de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H$ ), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- Pour toutes les constructions annexes non accolées et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturale ou de sécurité.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

## ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

### 1. CALCUL DE L'EMPRISE

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

## ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point du sol naturel le plus bas de l'emprise de la construction, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### 2. NORMES DE HAUTEUR

- La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **6,50 mètres**, mesurée à l'égout dutoit et **9 mètres**, mesurée au faîtage.
- La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder **4,50 mètres** au faîtage.

### 3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- c) Lorsqu'une construction s'adosse à la façade aveugle d'un bâtiment en bon état implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant et ce en tout point.

## ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1. PRINCIPE GENERAL

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

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

## 2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

### a) *Constructions principales*

#### - *Toitures :*

- Les pentes seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, avec un minimum de 30 %.
- Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuile de couleur terre cuite naturelle à tons mêlés ou en ardoise.
- Des exceptions pourront être acceptées pour raisons techniques (capteurs solaires), architecturales, ou pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment.
- Les vérandas, les puits de jour et verrières pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

#### - *Murs et murets :*

- En parement extérieur des façades donnant sur la voie, les matériaux à utiliser seront la pierre naturelle, les enduits conformes au nuancier et le bois.
- Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que : parpaing, brique creuse, carreaux de plâtre, etc...).

#### - *Menuiseries extérieures et boiseries :*

- Les huisseries, quelle que soit la nature de leur matériau ou de leur revêtement, utiliseront le blanc et les teintes conformes au nuancier.

#### - *Toutefois :*

Lorsque la destination, l'importance ou les caractéristiques de la construction le justifient, des dispositions différentes pourront être autorisées, après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques.

### b) *Constructions annexes séparées des constructions principales*

Les constructions annexes séparées des constructions principales doivent :

- Être couvertes soit exclusivement de tuiles, soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert. La couleur de la toiture sera identique à celles de l'habitation ou couleur terre cuite naturelle à tons mêlés.
- Utiliser pour les murs des matériaux identiques à la construction principale ou les matériaux suivants : pierre apparente, brique pleine apparente, enduit (conforme au nuancier), verre, bardage bois.
- Utiliser des huisseries similaires à celles de la construction principale tant par leur matériau, leur revêtement que les teintes.

## 3. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

- La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- Soit, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètres, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m.
  - Soit de treillages métallique doublé de haie vive, ou bien de claires-voies. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m.
- La clôture en limites séparatives sera constituée :
- Soit, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètres, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 2 mètres.
  - Soit de treillages métallique doublé de haie vive, ou bien de claires-voies. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 2 mètres.
- Les murs seront traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présenteront le même aspect des deux côtés.
- **Toutefois**, la reconstruction de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

## ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

### 1. NORMES

Le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes ci-après :

<b>Constructions à usaged'habitation collectif (2 logements dans une même construction)</b>	Au moins une place de stationnement par logement.
<b>Constructions à usage de bureaux privésou publics</b>	Une surface équivalente à 50% au moins de la surface hors œuvre nette de la construction doit être affectée au stationnement.
<b>Établissements destinés à l'artisanat</b>	Au moins une place de stationnement pour 80 m <sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.).
<b>Établissements commerciaux</b>	- Jusqu'à 150 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. : sans objet.  - Au-delà de 150 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. : une surface équivalente à 50 % au moins de la surface hors œuvre nette de la construction doit être affectée au stationnement.
<b>Centres Médicaux</b>	- Au moins une place de stationnement pour 40 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.
<b>Hôtels</b>	- Au moins une place de stationnement par chambre.



Le nombre de places nécessaires, calculées en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

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

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, il sera prévu un parking visiteur à raison d'une demi-place par lot ou par logement.

**Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas** pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, destiné aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

## **2. MODE DE REALISATION**

À titre indicatif, 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.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette.

## **ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

2. Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

3. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

### **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

1. Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est limité à **0,40**.

2. Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagement des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.



## CHAPITRE 5

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

#### CARACTERE DE LA ZONE UE

*Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.*

*Cette zone spécialisée est destinée à accueillir les équipements collectifs : éducatifs, socioculturels, sportifs, etc., bénéficiant de dispositions réglementaires adaptées afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.*

#### SECTION I

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

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

##### 1. Rappels

Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

##### 2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article UE 2.

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

##### 1. Rappels

- a) L'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes nuisantes) relèvent de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

- b) L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable.
- c) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- d) Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- e) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique.
- f) La commune étant classée commune forestière, obligation est faite de respecter les règles de débroussaillage, imposées par l'article 33 de la loi n°2001-602 du 9 Juillet 2001.

**2. Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs : éducatifs, socioculturels, sportifs, et services divers nécessaires au fonctionnement des services publics et les installations qui leur sont liées.
- b) Les constructions à usage d'habitation, destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des constructions et installations visées à l'alinéa précédent.
- c) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins et habitants et usagers.
- d) Conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, à l'exception de ceux visés à l'article UE 1, ne respectant pas les règles du présent zonage, détruit par un sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).
- e) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), à l'exception des antennes et pylônes (autres que ceux liés aux besoins privés de l'habitat).

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### **ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **1. ACCES**

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 fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à 3 mètres) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

##### **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. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

#### **ARTICLE UE 4 - RESEAUX DIVERS**

##### **1. EAU POTABLE**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public.

##### **2. ASSAINISSEMENT**

###### *a) Eaux usées*

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Général d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

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

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

### **3. RESEAUX DIVERS**

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

## **ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

**1.** Les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris), seront implantées avec un recul au moins égal à **5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

**2.** Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées :

- a) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturale ou de sécurité.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. Les constructions seront implantées en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit avec un minimum de **5 mètres** par rapport à ces limites.

3. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- a) Pour des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, toutes les constructions annexes non accolées et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- b) Pour les constructions annexes séparées des bâtiments à usage d'habitation, qui peuvent être implantées à **2 mètres** de limite séparative, à condition que de respecter les règles d'implantations par rapport aux autres limites.
- c) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturale ou de sécurité.
- d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. La distance entre deux constructions non accolées, situées sur une même propriété, de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H$ ), sans pouvoir être inférieure à **5 mètres**.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- Pour toutes les constructions annexes non accolées et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturale ou de sécurité.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

## **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point du sol naturel le plus bas de l'emprise de la construction, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### 2. NORMES DE HAUTEUR

La hauteur des constructions et installations à édifier ne peut excéder **15 mètres** au faîtage (toiture apparente) et **14 mètres** à l'acrotère (toiture dissimulée).

### 3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).

## ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1. PRINCIPE GENERAL

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

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

### 2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

Les projets de constructions neuves et de réaménagement de constructions existantes devront viser à la qualité architecturale des bâtiments publics.

En parement extérieur, tous les matériaux peuvent être utilisés, selon le caractère architectural du bâtiment, à l'exclusion de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Tous les matériaux de couverture sont autorisés, selon le caractère architectural du bâtiment, à condition que ceux-ci soient colorés dans un ton proche de celui de la terre cuite naturelle à tons brouillés.

Les toitures sont à deux pentes minimum, mais, selon le caractère architectural du bâtiment, les terrasses sont autorisées.

Les extensions ou annexes isolées doivent être traitées à l'identique de la construction principale.

### 3. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

- La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :
  - Soit, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètres, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m.
  - Soit de treillages métallique doublé de haie vive, ou bien de claires-voies. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m.
- La clôture en limites séparatives sera constituée :
  - Soit, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètres, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 2 mètres.
  - Soit de treillages métallique doublé de haie vive, ou bien de claires-voies. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 2 mètres.
- La clôture en limites séparatives sera constituée :
  - Soit, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètres, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 2 mètres.
  - Soit de treillages métallique doublé de haie vive, ou bien de claires-voies. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 2 mètres.
- Les murs seront traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présenteront le même aspect des deux côtés.
- **Toutefois**, la reconstruction de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

## ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

## ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.
2. Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
3. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.



**SECTION III**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.



## CHAPITRE 6

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UK

### CARACTERE DE LA ZONE UK

*Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.*

*Cette zone spécialisée est réservée à l'installation de constructions légères de loisirs sous forme de parcs résidentiels de loisirs et de terrains aménagés de camping et de caravanage.*

### SECTION I

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

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

#### **1. Rappels**

Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

#### **2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article UK 2.

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

### **1. Rappels**

- a) L'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes nuisantes) relèvent de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
- b) L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable.
- c) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- d) Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- e) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique.
- f) La commune étant classée commune forestière, obligation est faite de respecter les règles de débroussaillage, imposées par l'article 33 de la loi n° 2001-602 du 9 Juillet 2001.

### **2. Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) Les résidences mobiles à demeure, bungalows ou appartements sous forme de parcs résidentiels de loisirs, les résidences de loisirs, les hôtels, les terrains aménagés de camping et de caravanage.
- b) Les constructions à usage d'habitation : logements de fonction, gardiennage, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux constructions visées à l'alinéa 1 précédent.
- c) Les constructions à usage d'établissements commerciaux et de restauration, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux constructions visées à l'alinéa 1 précédent.
- d) Les constructions liées et nécessaires à la gestion de la zone (sanitaires, wc...).
- e) Les aires de jeux et de sports, ouvertes au public ou non, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux constructions visées à l'alinéa 1 précédent.
- f) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), à l'exception des antennes et pylônes (autres que ceux liés aux besoins privés de l'habitat).
- g) Conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, à l'exception de ceux visés à l'article UK 1, ne respectant pas les règles du présent zonage, détruit par un sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### **ARTICLE UK 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **1. ACCES**

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 fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à 3 mètres) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

##### **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. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

#### **ARTICLE UK 4 - RESEAUX DIVERS**

##### **1. EAU POTABLE**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public.

##### **2. ASSAINISSEMENT**

###### *a) Eaux usées*

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Général d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

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

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

### **3. RESEAUX DIVERS**

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

## **ARTICLE UK 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**1.** Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.

**2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas** pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Général d'Assainissement de la commune. Dans cette hypothèse, le terrain, par la nature de son sol et sa surface, devra pouvoir être équipé d'un système autonome d'assainissement pouvant être par la suite raccordé au réseau collectif selon les indications du Schéma Général d'Assainissement.

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

**1.** Les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris), ou résidences mobiles, ainsi que les emplacements de tente et de caravane doivent être implantées selon un recul minimum de **10 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

**2. Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées :**

- a) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturale ou de sécurité.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement,

électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. Les constructions seront implantées en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit avec un minimum de **8 mètres** par rapport à ces limites.

3. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- a) Pour des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, toutes les constructions annexes non accolées et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- b) Pour les constructions annexes séparées des bâtiments à usage d'habitation, qui peuvent être implantées à **2 mètres** de limite séparative, à condition de respecter les règles d'implantations par rapport aux autres limites.
- c) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturale ou de sécurité.
- d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. La distance entre deux constructions non accolées, situées sur une même propriété, de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H$ ), sans pouvoir être inférieure à **5 mètres**.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- Pour toutes les constructions annexes non accolées et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturale ou de sécurité.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

## ARTICLE UK 9 - EMPRISE AU SOL

### 1. CALCUL DE L'EMPRISE

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **25 %** de la superficie du terrain.

**2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas** pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

## ARTICLE UK 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point du sol naturel le plus bas de l'emprise de la construction, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### 2. NORMES DE HAUTEUR

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **9 mètres**, mesurée à l'égout du toit et **12 mètres**, mesurée au faîtage.

### 3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).

## ARTICLE UK 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1. PRINCIPE GENERAL

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

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

## 2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

### *a) Constructions principales*

#### *- Toitures :*

- Les pentes seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, avec un minimum de 30 %.
- Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuile de couleur terre cuite naturelle à tons mêlés ou en ardoise.
- Des exceptions pourront être acceptées pour raisons techniques (capteurs solaires), architecturales, ou pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment.
- Les vérandas, les puits de jour et verrières pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

#### *- Murs et murets :*

- En parement extérieur des façades donnant sur la voie, les matériaux à utiliser seront la pierre naturelle, les enduits conformes au nuancier.
- Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que : parpaing, brique creuse, carreaux de plâtre, etc.).

#### *- Menuiseries extérieures et boiseries :*

- Les huisseries, quelle que soit la nature de leur matériau ou de leur revêtement, utiliseront le blanc et les teintes conformes au nuancier.

#### *- Toutefois :*

Lorsque la destination, l'importance ou les caractéristiques de la construction le justifient, des dispositions différentes pourront être autorisées, après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques.

### *b) Constructions annexes séparées des constructions principales*

Les constructions annexes séparées des constructions principales doivent :

- Être couvertes soit exclusivement de tuiles, soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert. La couleur de la toiture sera identique à celles de l'habitation ou couleur terre cuite naturelle à tons mêlés.
- Utiliser pour les murs des matériaux identiques à la construction principale ou les matériaux suivants : pierre apparente, brique pleine apparente, enduit (conforme au nuancier), verre, bardage bois.
- Utiliser des huisseries similaires à celles de la construction principale tant par leur matériau, leur revêtement que les teintes.

## 3. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES



- La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :
  - Soit, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètres, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m.
  - Soit de treillages métallique doublé de haie vive, ou bien de claires-voies. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m.
- La clôture en limites séparatives sera constituée :
  - Soit, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètres, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 2 mètres.
  - Soit de treillages métallique doublé de haie vive, ou bien de claires-voies. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 2 mètres.
- Les murs seront traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présenteront le même aspect des deux côtés.
- **Toutefois**, la reconstruction de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

## **ARTICLE UK 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

1. Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.
2. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

## **ARTICLE UK 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.
2. Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
3. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

### SECTION III

## POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.



## CHAPITRE 7

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

#### CARACTERE DE LA ZONE UX

*Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.*

*La vocation de cette zone est l'accueil spécifique d'installations et de bâtiments d'activités liées aux activités commerciales existantes, ainsi qu'à leurs services annexes, entrepôts et stationnement.*

*Cette zone peut accueillir par ailleurs, des activités artisanales, de services, à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisance particulière, eu égard à la situation géographique des zones UX (milieu urbain).*

#### SECTION I

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

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

##### 1. Rappels

Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

##### 2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article UX 2.

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

##### 1. Rappels

- a) L'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes nuisantes) relèvent de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

- b) L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable.
- c) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- d) Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- e) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique.
- f) La commune étant classée commune forestière, obligation est faite de respecter les règles de débroussaillage, imposées par l'article 33 de la loi n°2001-602 du 9 Juillet 2001.

**2. Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) Les constructions à usage commercial.
- b) Les constructions à usage artisanal, de bureaux, de services ou d'entrepôts.
- c) Les restaurants.
- d) Les stations-service et les garages associés.
- e) Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la maintenance ou la surveillance des établissements visés aux alinéas précédents.
- f) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :
  - qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité commerciale et à la restauration,
  - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- g) Les aires de stationnement ouvertes au public, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol visées aux alinéas a) à f) précédents, et les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- h) Les lotissements à usage d'activités, lorsqu'ils sont destinés à l'implantation des occupations et utilisations du sol visées aux alinéas a) à f) précédents.
- i) Conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, à l'exception de ceux visés à l'article UX 1, ne respectant pas les règles du présent zonage, détruit par un sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).
- j) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### **ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **1. ACCES**

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 fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à 3 mètres) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

##### **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. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

#### **ARTICLE UX 4 - RESEAUX DIVERS**

##### **1. EAU POTABLE**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public.

##### **2. ASSAINISSEMENT**

###### *a) Eaux usées*

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Général d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

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

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

### **3. RESEAUX DIVERS**

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

## **ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

1. Les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris), seront implantées avec un recul au moins égal à **10 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

2. Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées :

- a) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturale ou de sécurité.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. Les constructions seront implantées en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit avec un minimum de **5 mètres** par rapport à ces limites.

2. Lorsque les constructions seront implantées par rapport à des limites séparatives faisant la séparation avec une autre zone, la distance minimale à respecter sera portée à **10 mètres**.

3. **Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas** pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. La distance entre deux constructions non accolées, situées sur une même propriété, de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H$ ), sans pouvoir être inférieure à **5 mètres**.

2. **Toutefois, cette règle ne s'applique pas** pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

## **ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL**

### **1. CALCUL DE L'EMPRISE**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **70 %** de la superficie du terrain.

2. **Toutefois, cette règle ne s'applique pas** pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

## **ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. CONDITIONS DE MESURE**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point du sol naturel le plus bas de l'emprise de la construction, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### **2. NORMES DE HAUTEUR**

La hauteur des constructions et installations à édifier ne peut excéder **12 mètres** au faîtage (toiture apparente) et **13 mètres** à l'acrotère (toiture dissimulée).

### 3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).

## ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1. PRINCIPE GENERAL

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

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

### 2. DISPOSITIONS POUR LES BÂTIMENTS

Les projets de constructions neuves ou d'aménagement de constructions existantes devront viser à la qualité architecturale des bâtiments commerciaux.

#### *a) façades*

- Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.
- Les couleurs des revêtements des façades vives ou agressives sont interdites. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.
- Les façades tout verre sont autorisées, sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.

#### *b) toitures*

- Les couvertures doivent être réalisées :
  - Soit en tuiles de couleur terre cuite naturelle en toiture apparente.
  - Soit en bac acier prélaqué en toiture dissimulée.
  - Soit en fibro-ciment coloré en toiture dissimulée.
  - Soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert en toiture apparente.
  - Soit en matériaux translucides.



- Les couleurs de toits vives ou agressives sont interdites.
- Les toits à une pente sont interdits sauf s'ils sont accolés à la construction principale ou quand ils y sont imbriqués.

*Nota : pour les bâtiments à usage d'habitation isolés, seules les couvertures en tuiles sont autorisées. Les toitures terrasses sont interdites.*

### 3. ENSEIGNES

- Les pré-enseignes ne sont autorisées que sur les éléments constituant le portail d'entrée.
- L'enseigne de l'activité sera obligatoirement sur une ou plusieurs façades, sans jamais dépasser l'égout du toit ou l'acrotère.

### 4. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

- La clôture sur voies et emprises publiques et en limites séparatives sera constituée de treillages métallique doublé de haie vive, ou bien de claires-voies. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 2 mètres.
- **Toutefois**, la reconstruction de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

## ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

### 1. NORMES

Le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes ci-après :

<b>Constructions à usage d'habitation collectif</b>	Au moins une place de stationnement par logement.
<b>Constructions à usage de bureaux privés ou publics</b>	Une surface équivalente à 50 % au moins de la surface hors œuvre nette de la construction doit être affectée au stationnement.
<b>Établissements destinés à l'artisanat</b>	Au moins deux places de stationnement pour 50 m <sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.).
<b>Établissements commerciaux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. : au moins deux places de stationnement.</li> <li>- Au-delà de 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. : une surface équivalente à 100 % au moins de la surface hors œuvre nette de la construction doit être affectée au stationnement.</li> </ul>

Le nombre de places nécessaires, calculées en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

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

## 2. MODE DE REALISATION

À titre indicatif, 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 UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante et viser à la qualité architecturale des bâtiments commerciaux. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

2. Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

3. Les stockages extérieurs et les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

### **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.



## CHAPITRE 8

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

#### CARACTERE DE LA ZONE UY

*Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.*

*La vocation de cette zone est l'accueil spécifique d'activités artisanales et industrielles, commerciales et des services, ainsi qu'à leurs services annexes et aux entrepôts.*

#### SECTION I

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

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

##### 1. Rappels

Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

##### 2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article UY 2.

#### CONDITIONS PARTICULIERES

##### 1. Rappels

- a) L'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes nuisantes) relèvent de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

- b) L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable.
- c) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- d) Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- e) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique.
- f) La commune étant classée commune forestière, obligation est faite de respecter les règles de débroussaillage, imposées par l'article 33 de la loi n° 2001-602 du 9 Juillet 2001.

**2. Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) Les constructions et installations à usage industriel et artisanal, commercial et de services ainsi que les constructions à usage de bureaux, de services ou d'entrepôts.
- b) Les dépôts de toute nature liés à une activité visée à l'alinéa précédent, les déchetteries et les conteneurs de récupération de verre, plastique, papier...
- c) Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la maintenance ou la surveillance des établissements visés aux alinéas précédents.
- d) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive "SEVESO", sous réserve :
  - qu'elles soient liées et nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de services,
  - qu'elles entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement defectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- e) Les aires de stationnement ouvertes au public si elles sont liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol visées aux alinéas a) à d) précédents.
- f) Les lotissements à usage d'activités, lorsqu'ils sont destinés à l'implantation des occupations et utilisations du sol visées aux alinéas a) à d) précédents.
- g) Conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, à l'exception de ceux visés à l'article UY 1, ne respectant pas les règles du présent zonage, détruit par un sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est à dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).
- h) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### **ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **1. ACCES**

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 fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à 3 mètres) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

##### **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. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

#### **ARTICLE UY 4 - RESEAUX DIVERS**

##### **1. EAU POTABLE**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public.

##### **2. ASSAINISSEMENT**

###### *a) Eaux usées*

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Général d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

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

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

### **3. RESEAUX DIVERS**

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

## **ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

1. Les constructions, seront implantées par rapport aux voies et emprises publiques :

- Pour la RD 145 : avec un recul au moins égal à **15 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.
- Pour les autres voies : avec un recul au moins égal à **7 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

2. Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées :

- a) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturale ou de sécurité.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. Les constructions seront implantées en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance égale à la hauteur absolue de la construction ( $L=H$ ) avec un minimum de **5 mètres** par rapport à ces limites.
2. Lorsque les constructions seront implantées par rapport à des limites séparatives faisant la séparation avec une autre zone, la distance minimale à respecter sera portée à **10 mètres**.
3. **Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas** pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. La distance entre deux constructions non accolées, situées sur une même propriété, de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H$ ), sans pouvoir être inférieure à **5 mètres**.
2. **Toutefois, cette règle ne s'applique pas** pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

## ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

### 1. CALCUL DE L'EMPRISE

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **70 %** de la superficie du terrain.

2. **Toutefois, cette règle ne s'applique pas** pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

## ARTICLE UY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point du sol naturel le plus bas de l'emprise de la construction, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

## 2. NORMES DE HAUTEUR

La hauteur des constructions et installations à édifier ne peut excéder **18 mètres** au faîtage (toiture apparente) et **16 mètres** à l'acrotère (toiture dissimulée).

### 3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).

## ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1. PRINCIPE GENERAL

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

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

### 2. DISPOSITIONS POUR LES BÂTIMENTS

#### a) *façades*

- Les matériaux utilisés sont les suivants : enduit teinté, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- Les couleurs seront à choisir parmi le blanc, les teintes de beige et de vert.
- Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.



### ***b) toitures***

- Les couvertures doivent être réalisées :
  - Soit en bac acier prélaqué couleur terre cuite naturelle ou vert.
  - Soit en fibro-ciment coloré en couleur terre cuite naturelle ou vert.
  - Soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert couleur terre cuite naturelle.
  - Soit en matériaux translucides.
- Les toits à une pente sont interdits sauf s'ils sont accolés à la construction principale ou quand ils y sont imbriqués.

### **3. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES**

- La clôture sera constituée d'un grillage d'une hauteur minimum de 2 mètres.

## **ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

1. Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.
2. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

## **ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.
2. Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
3. Les stockages extérieurs et les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

### **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.



## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

## CHAPITRE 9

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1

#### CARACTERE DE LA ZONE AU1

*Il s'agit de zones naturelles, peu ou non équipées, d'urbanisation future à vocation principale d'habitat, qui peuvent être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone dont les principes sont arrêtés dans le P.A.D.D. et le document d'orientations d'aménagement.*

*L'existence des voies publiques et de réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement au contact des zones autorise une urbanisation immédiate sous forme d'opérations groupées (lotissements) et, de ce fait une meilleure maîtrise de la morphologie du bâti en compatibilité avec les principes arrêtés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.*

*Elles sont localisées en périphérie de la zone agglomérée de Montendre et des bourgs de Charde et de Vallet.*

*Par ailleurs, à Charde, un secteur AU1a imposant une plus faible densité de construction a été retenu sur le site de Lafont, au Sud de la RD 152 pour des raisons de maîtrise paysagère.*

#### SECTION I

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

### ARTICLE AU1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1. Rappels

Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

#### 2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article AU1 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage d'habitations, si elles ne sont pas réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations).

- b) Les constructions à usage industriel et d'entrepôts.
- c) Les constructions à usage artisanal et commercial de plus de 150 m<sup>2</sup> de S.H.O.N..
- d) Les bâtiments d'exploitation agricole, viticole, sylvicole, horticole ou d'élevage.
- e) Les terrains de camping ou de caravanes et de mobil-homes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et des mobil-homes.
- f) Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
- g) Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier...
- h) Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- i) Les antennes et pylônes, autres que ceux liés aux besoins privés de l'habitat et des activités existantes, sauf ceux destinés à la mise en œuvre d'énergies nouvelles.
- j) La reconstruction après sinistre, de constructions figurants dans la liste ci-dessus.
- k) Le stationnement des poids lourds, caravanes, remorques etc.

## ARTICLE AU1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### 1. Rappels

- a) L'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes nuisantes) relèvent de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
- b) L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable.
- c) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- d) Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- e) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique.
- f) La commune étant classée commune forestière, obligation est faite de respecter les règles de débroussaillage, imposées par l'article 33 de la loi n°2001-602 du 9 Juillet 2001.

**2. Les occupations et utilisations du sol suivantes peuvent être autorisées sous réserve que les opérations et constructions qui y sont liés s'inscrivent dans un aménagement cohérent de la zone en compatibilité avec le document d'orientations d'aménagement :**

a) Les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations), bureaux, service etc ..., à condition :

- qu'elles portent sur un nombre minimum de 4 lots ou 4 logements,
- qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
- qu'elles soient immédiatement raccordées à tous les réseaux communaux existants,
- que les charges internes à l'opération, ainsi que celles nécessitées pour la raccorder aux divers réseaux publics existants, soient prises en charge par le pétitionnaire.

b) À l'intérieur des opérations autorisées à l'alinéa ci-dessus, ne sont admis que :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- Les constructions à usages artisanal, de bureaux, de service et de commerce, inférieur à 150 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. par lot,
- les constructions à usage hôtelier et de restaurant,
- les constructions à usage d'équipements collectifs, publics ou privés,
- les aires de jeux et sports ouverts au public,
- La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins et habitants et usagers,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).
- les aires de stationnement ouvertes au public.

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### **ARTICLE AU1 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **1. ACCES**

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 fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à 3 mètres) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

## 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. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les caractéristiques des voies nouvelles seront soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. Ces voies comprendront un espace réservé aux cycles et aux piétons qui ne sera pas inférieur à 2 mètres de large et physiquement séparé de la voirie.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

## ARTICLE AU1 4 - RESEAUX DIVERS

### 1. EAU POTABLE

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public.

### 2. ASSAINISSEMENT

#### a) *Eaux usées*

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

En l'absence de réseau collectif, et pour le cas où l'activité est soumise à un besoin d'assainissement, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Général d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

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

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

### **3. RESEAUX DIVERS**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain.

L'opération intégrera l'éclairage public à la charge de l'aménageur.

## **ARTICLE AU1 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE AU1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**1.** Les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris), seront implantées avec un recul compris **entre 0 et 15 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

**2. Toutefois,** lorsque la destination, l'importance ou les caractéristiques de la construction le justifient, des dispositions différentes pourront être autorisées, après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques.

## **ARTICLE AU1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1. POUR LES LIMITES SÉPARATIVES ABOUTISSANT AUX VOIES**

- a) Soit en **ordre continu**, c'est-à-dire contiguës aux deux limites séparatives touchant la voie, dans le respect de l'application des servitudes de passage existantes.
- b) Soit en **ordre semi continu**, c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie. La distance à l'autre limite séparative respectant un recul minimum de **3 mètres**.
- c) Soit en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie, en respectant une distance minimum de **3 mètres** par rapport à ces limites.

## 2. POUR LES LIMITES DE FOND DE PARCELLE

En fond de parcelle, les constructions seront implantées avec un recul minimum de **3 mètres**.

### 3. Toutefois ces règles ne s'applique pas :

- Dans le cadre d'une opération d'ensemble, lorsque la destination, l'importance ou les caractéristiques du projet le justifient. Des dispositions différentes pourront alors être autorisées, après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques.
- Pour des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, toutes les constructions annexes non accolées et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturale ou de sécurité.
- Pour les constructions annexes séparées des bâtiments à usage d'habitation, qui peuvent être implantées en limite séparative, à condition de respecter les règles d'implantations par rapport aux autres limites.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...) , dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## ARTICLE AU1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. La distance entre deux constructions non accolées, situées sur une même propriété, de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H$ ), sans pouvoir être inférieure à **2 mètres**.

## ARTICLE AU1 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE AU1 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point du sol naturel le plus bas de l'emprise de la construction, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.



## 2. NORMES DE HAUTEUR

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder :

- Pour les constructions à usage d'**habitation individuelle** : **6 mètres 50**, mesurée à l'égout du toit et **9 mètres**, mesurée au faîtage.
- Pour les **immeubles collectifs** : **9 mètres**, mesurée à l'égout du toit et **12 mètres**, mesurée au faîtage.
- Pour les **constructions annexes** isolées des constructions principales : **4,50 mètres**, mesurée au faîtage.

## 3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).

# ARTICLE AU1 11 - ASPECT EXTERIEUR

## 1. PRINCIPE GENERAL

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

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

## 2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

### a) *Constructions principales*

- *Toitures* :

- Les pentes seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, avec un minimum de 30 %.
- Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuile de couleur terre cuite naturelle à tons mêlés ou en ardoise.
- Des exceptions pourront être acceptées pour raisons techniques (capteurs solaires), architecturales, ou pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment.

- Les vérandas, les puits de jour et verrières pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

- *Murs et murets :*

- En parement extérieur des façades donnant sur la voie, les matériaux à utiliser seront la pierre naturelle, les enduits conformes au nuancier et le bois.

- Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que : parpaing, brique creuse, carreaux de plâtre, etc.).

- *Menuiseries extérieures et boiseries :*

- Les huisseries, quelle que soit la nature de leur matériau ou de leur revêtement, utiliseront le blanc et les teintes conformes au nuancier.

- *Toutefois :*

Lorsque la destination, l'importance ou les caractéristiques de la construction le justifient, des dispositions différentes pourront être autorisées, après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques.

#### ***b) Constructions annexes séparées des constructions principales***

Les constructions annexes séparées des constructions principales doivent :

- Être couvertes soit exclusivement de tuiles, soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert. La couleur de la toiture sera identique à celles de l'habitation ou couleur terre cuite naturelle à tons mêlés.

- Utiliser pour les murs des matériaux identiques à la construction principale ou les matériaux suivants : pierre apparente, brique pleine apparente, enduit (conforme au nuancier), verre, bardage bois.

- Utiliser des huisseries similaires à celles de la construction principale tant par leur matériau, leur revêtement que les teintes.

### **3. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES**

- Les clôtures sur voies et emprises publiques seront établies en recul de 2 mètres par rapport à la voie ou l'emprise publique. La bande de 2 mètres sera réservée au stationnement des riverains et visiteurs.

Elles seront constituées :

- Soit, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètres, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m.

- Dans le cas de plantation d'une haie, celle-ci ne devra pas excéder 1 m 50 de hauteur et être implantée à 1 mètre de l'alignement.

- La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 mètres. Les murs pleins sont interdits.

- Les murs seront traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présenteront le même aspect des deux côtés.

- **Toutefois**, lorsque la destination, l'importance ou les caractéristiques de la construction le justifient, des dispositions différentes pourront être autorisés, après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques.

## **ARTICLE AU1 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

### **1. NORMES**

Le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes ci-après :

<b>Constructions à usage d'habitation individuelle ou collectif</b>	Au moins deux places de stationnement par logement.
<b>Constructions à usage de bureaux privés ou publics</b>	Une surface équivalente à 50 % au moins de la surface hors œuvre nette de la construction doit être affectée au stationnement.
<b>Établissements destinés à l'artisanat</b>	Au moins une place de stationnement pour 80 m <sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.).
<b>Établissements commerciaux, de service</b>	- Jusqu'à 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. : 1 place de parking. - Au-delà de 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. : une surface équivalente à 50 % au moins de la surface hors œuvre nette de la construction doit être affectée au stationnement.
<b>Équipements culturels, sociaux, sportifs</b>	Au moins une place de stationnement pour 80 m <sup>2</sup> de S.H.O.N..
<b>Établissements de santé</b>	Au moins une place de stationnement pour deux lits.
<b>Hôtels et restaurants</b>	Au moins une place de stationnement par chambre et pour 10 m <sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.

Le nombre de places nécessaires, calculées en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

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

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, il sera prévu un parking visiteur à raison d'une demi-place par lot ou par logement.

**Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas** pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, destiné aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

## 2. MODE DE REALISATION

À titre indicatif, 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.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

**Toutefois**, lorsque la destination, l'importance de l'opération le justifient, des dispositions différentes pourront être autorisées après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques.

## ARTICLE AU1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Au minimum, 20 % de la surface du terrain de l'opération sera réservée aux espaces publics, intégrant la voirie, le stationnement, les espaces libres aménagés, les plantations. Dans le **secteur AU1a**, cette part est portée à 30 %.

2. L'aménagement des espaces verts visés à l'alinéa ci-dessus inclura les terrains de stockage des eaux de pluies qui prendront la forme de "noues". Dans tous les cas, ces espaces verts conserveront au maximum la végétation existante.

3. Un espace aménagé ouvert pour les containers de déchets ménagers sera créé à proximité immédiate de la voirie, en dehors du cheminement piétons, dimensionné au besoin de chaque opération.

## SECTION III

### POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE AU1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

1. Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est limité à **0,70**.

2. Toutefois, dans le **secteur AU1a**, il est limité à **0,40**.

3. Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagement des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.



## CHAPITRE 10

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU2

#### CARACTERE DE LA ZONE AU2

*Il s'agit de zones naturelles, peu ou non équipées, d'urbanisation future à vocation principale d'habitat, qui peuvent être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone dont les principes sont arrêtés dans le P.A.D.D. et le document d'orientations d'aménagement.*

*Conformément au Code de l'Urbanisme, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant en périphérie immédiate n'ayant pas une capacité suffisante, son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme.*

*Son urbanisation sera définie précisément à cette occasion et le document d'orientations d'aménagement indiquera alors les principes qui guideront les d'opérations d'aménagement groupées ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.*

#### SECTION I

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

##### **ARTICLE AU2 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Non réglementé.

##### **ARTICLE AU2 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Non réglementé.

**SECTION II**  
**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

**ARTICLE AU2 3 - ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

**ARTICLE AU2 4 - RESEAUX DIVERS**

Non réglementé.

**ARTICLE AU2 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**ARTICLE AU2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Non réglementé.

**ARTICLE AU2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé.

**ARTICLE AU2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé.

**ARTICLE AU2 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE AU2 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE AU2 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé.

## **ARTICLE AU2 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé.

## **ARTICLE AU2 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

### **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE AU2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.



# CHAPITRE 11

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUy

### CARACTERE DE LA ZONE AUy

*Il s'agit d'une zone naturelle, peu ou non équipée, d'urbanisation future, qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone dont les principes sont arrêtés dans le P.A.D.D. et le document d'orientations d'aménagement.*

*Elle est réservée exclusivement à l'implantation d'activités artisanales et industrielles, ainsi qu'à leurs services annexes. Les constructions doivent s'inscrire dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains.*

### SECTION I

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

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

##### **1. Rappels**

Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

##### **2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article AUy 2.



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

### **1. Rappels**

- a) L'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes nuisantes) relèvent de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
- b) L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable.
- c) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- d) Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- e) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique.
- f) La commune étant classée commune forestière, obligation est faite de respecter les règles de débroussaillage, imposées par l'article 33 de la loi n°2001-602 du 9 Juillet 2001.

### **2. Les occupations et utilisations du sol suivantes peuvent être autorisées sous réserve que les opérations et constructions qui y sont liés s'inscrivent dans un aménagement cohérent de la zone en compatibilité avec le document d'orientations d'aménagement :**

- a) Les constructions et installations à usage industriel et artisanal, ainsi que les constructions à usage de bureaux, de services ou d'entrepôts.
- b) Les dépôts de toute nature liés à une activité visée à l'alinéa précédent, les déchetteries et les conteneurs de récupération de verre, plastique, papier...
- c) Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la maintenance ou la surveillance des établissements visés aux alinéas précédents.
- d) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive "SEVESO", sous réserve :
  - qu'elles soient liées aux activités industrielles et artisanales,
  - qu'elles entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- e) Les aires de stationnement ouvertes au public.
- f) Les lotissements à usage d'activités, lorsqu'ils sont destinés à l'implantation des constructions visées aux alinéas précédents.

- h) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### **ARTICLE AUY 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **1. ACCES**

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 fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à 3 mètres) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

##### **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. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

#### **ARTICLE AUY 4 - RESEAUX DIVERS**

##### **1. EAU POTABLE**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public.

## 2. ASSAINISSEMENT

### a) Eaux usées

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Général d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

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

### b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

## 3. RESEAUX DIVERS

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

## ARTICLE AUY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1. Les constructions, seront implantées par rapport aux voies et emprises publiques :

- Pour la **RD 145** : avec un recul au moins égal à **15 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.
- Pour les **autres voies** : avec un recul au moins égal à **7 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

## 2. Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées :

- a) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturale ou de sécurité.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. Les constructions seront implantées en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance égale à la hauteur absolue de la construction ( $L=H$ ) avec un minimum de **5 mètres** par rapport à ces limites.
2. Lorsque les constructions seront implantées par rapport à des limites séparatives faisant la séparation avec une autre zone, la distance minimale à respecter sera portée à **10 mètres**.
3. **Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas** pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. La distance entre deux constructions non accolées, situées sur une même propriété, de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H$ ), sans pouvoir être inférieure à **5 mètres**.
2. **Toutefois, cette règle ne s'applique pas** pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

## ARTICLE AUY 9 - EMPRISE AU SOL

### 1. CALCUL DE L'EMPRISE

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **70 %** de la superficie du terrain.

2. **Toutefois, cette règle ne s'applique pas** pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

## ARTICLE AUJ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point du sol naturel le plus bas de l'emprise de la construction, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### 2. NORMES DE HAUTEUR

La hauteur des constructions et installations à édifier ne peut excéder **18 mètres** au faîtage (toiture apparente) et **16 mètres** à l'acrotère (toiture dissimulée).

### 3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).

## ARTICLE AUJ 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1. PRINCIPE GENERAL

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

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

### 2. DISPOSITIONS POUR LES BÂTIMENTS

#### a) *façades*

- Les matériaux utilisés sont les suivants : enduit teinté, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique.

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

- Les couleurs seront à choisir parmi le blanc, les teintes de beige et de vert.
- Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

#### **b) toitures**

- Les couvertures doivent être réalisées :
  - Soit en bac acier prélaqué, couleur terre cuite naturelle ou vert.
  - Soit en fibro-ciment coloré en couleur terre cuite naturelle ou vert.
  - Soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert, couleur terre cuite naturelle.
  - Soit en matériaux translucides.
- Les toits à une pente sont interdits sauf s'ils sont accolés à la construction principale ou quand ils y sont imbriqués.

### **3. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES**

- La clôture sera constituée d'un grillage d'une hauteur minimum de 2 mètres.

## **ARTICLE AUJ 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

1. Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.
2. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

## **ARTICLE AUJ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.
2. Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
3. Les stockages extérieurs et les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

**SECTION III**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE AUJ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.



## **TITRE IV**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**



## CHAPITRE 12

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

#### CARACTERE DE LA ZONE A

*Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.*

*La protection de ces activités et de la pérennité des exploitations impose que l'on y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées.*

*Elle recouvre une large partie Nord-Est du territoire communal. Elle concerne à la fois, bien sûr le terroir viticole et de vastes unités de terre labourable.*

#### SECTION I

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

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

##### 1. Rappels

Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

##### 2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article A 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage d'activité qui ne sont pas liées et nécessaires à l'exploitation agricole, viticole, sylvicole, horticole ou d'élevage.
- b) Les constructions nouvelles à usage d'habitation qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, viticole, sylvicole, horticole ou d'élevage.
- c) Les terrains de camping ou de caravanes et de mobil-homes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et des mobil-homes.
- d) Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.

- e) Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- f) Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- g) La reconstruction après sinistre, de constructions figurants dans la liste ci-dessus.
- e) Les carrières.

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

### **1. Rappels**

- a) L'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes nuisantes) relèvent de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
- b) L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable, à l'exception des clôtures à usage agricole.
- c) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- d) Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- e) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique.
- f) La commune étant classée commune forestière, obligation est faite de respecter les règles de débroussaillage, imposées par l'article 33 de la loi n° 2001-602 du 9 Juillet 2001.

### **2. Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricole, viticole, sylvicole, horticole ou d'élevage de la zone.
- b) Les extensions modérées aux constructions existantes à usage d'habitation entièrement ou partiellement non liées et non nécessaires à l'activité des exploitations agricole, viticole, sylvicole, horticole ou d'élevage de la zone peuvent être aménagées sous réserve que :
  - L'extension n'aboutisse pas à la création d'un nouveau logement ;
  - L'extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et, notamment, respecte les dispositions de l'article L 111-3 du Code Rural.

Les constructions existantes à usage d'habitation entièrement ou partiellement non liées et non nécessaires à l'activité des exploitations agricole, viticole, sylvicole, horticole ou d'élevage de la zone peuvent faire l'objet de création d'annexes (y compris piscine) sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et, notamment, respecte les dispositions de l'article L 111-3 du Code Rural.

L'appréciation du caractère existant de la construction est fixée à la date d'approbation de la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme.

- c) Les constructions à usage d'activité agricole, viticole, sylvicole, horticole ou d'élevage désignées sur le plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination.
- d) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve :
  - Qu'elles soient liées à l'activité des exploitations agricoles, viticoles, sylvicoles, horticole ou d'élevage de la zone.
  - Qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- e) Les installations de tourisme à la ferme (activités et hébergement) complémentaires à une exploitation agricole par transformation ou aménagement de bâtiments existants. Dans le cas de camping à la ferme, il pourra être admis la réalisation de bâtiments légers (sanitaires, douches...) à conditions que leur aspect ne nuise pas au paysage.
- f) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), à l'exception des antennes et pylônes (autres que ceux liés aux besoins privés de l'habitat) et sauf ceux qui sont destinés à la mise en œuvre d'énergies nouvelles.
- g) Les constructions ou équipements à usages éducatif, patrimonial, ouverts au public, si celles-ci sont d'initiative publique.
- h) Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 mètres de dénivelé, répondant à des impératifs techniques liés aux occupations du sol autorisées, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au site.
- i) Conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, à l'exception de ceux visés à l'article A 1, ne respectant pas les règles du présent zonage, détruit par un sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **1. ACCES**

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 fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité

pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à 3 mètres) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

## 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. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

## ARTICLE A 4 - RESEAUX DIVERS

### 1. EAU POTABLE

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public.

### 2. ASSAINISSEMENT

#### *a) Eaux usées*

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, et pour le cas où l'activité ait besoin d'assainissement, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Général d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

#### *b) Eaux pluviales*

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

### 3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être

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

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

1. Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Général d'Assainissement de la commune. Dans cette hypothèse, le terrain, par la nature de son sol et sa surface, devra pouvoir être équipé d'un système autonome d'assainissement pouvant être par la suite raccordé au réseau collectif selon les indications du Schéma Général d'Assainissement.

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

1. Les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris), seront implantées avec un recul au moins égal à **7 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

2. Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées :

- a) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturale ou de sécurité.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. Les constructions seront implantées en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit avec un minimum de **5 mètres** par rapport à ces limites.

3. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- a) Pour des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, toutes les constructions annexes non accolées et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- b) Pour les constructions annexes séparées des bâtiments à usage d'habitation, qui peuvent être implantées à **2 mètres** de limite séparative, à condition de respecter les règles d'implantations par rapport aux autres limites.
- c) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturale ou de sécurité.

- d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. La distance entre deux constructions non accolées, situées sur une même propriété, de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H$ ), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- Pour toutes les constructions annexes non accolées et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturale ou de sécurité.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- Les annexes (y compris les piscines) des constructions existantes à usage d'habitation entièrement ou partiellement non liées et non nécessaires à l'activité des exploitations agricole, viticole, sylvicole, horticole ou d'élevage de la zone doivent être situées dans un rayon de 25 m maximum par rapport à l'habitation existante (mesuré en tout point des murs extérieurs de l'habitation existante).

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

La surface de plancher ou d'emprise au sol créée par l'extension des constructions existantes à usage d'habitation entièrement ou partiellement non liées et non nécessaires à l'activité des exploitations agricole, viticole, sylvicole, horticole ou d'élevage de la zone ne doit pas excéder 30% de la surface de plancher existante ou 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol nouvelle (la valeur la plus restrictive s'appliquant).

Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation entièrement ou partiellement, non liées et non nécessaires à l'activité des exploitations agricole, viticole, sylvicole, horticole ou d'élevage de la zone, y compris les piscines et leurs locaux techniques, sont admises à conditions cumulatives d'être limitées à 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher totale créée et d'être inférieures à 20 % de la surface du terrain de l'unité foncière considérée (la valeur la plus restrictive s'appliquant).

Non règlementé pour les autres constructions.

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point du sol naturel le plus bas de l'emprise de la construction, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### 2. NORMES DE HAUTEUR

- La hauteur des constructions à usage d'activité agricole, viticole, sylvicole, horticole ou d'élevage ne peut excéder **12 mètres** au faîtage.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **6,50 mètres**, mesurée à l'égout du toit et **9 mètres**, mesurée au faîtage.
- La hauteur des constructions annexes isolées ne peut excéder **3,50 mètres** au faîtage. En limite séparative, leur hauteur ne peut excéder **2mètres 70** à l'égout du toit.

### 3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b) Dans le cadre de l'agrandissement d'une construction déjà existante, la hauteur de celui-ci sera au plus celle de l'existant.

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1. PRINCIPE GENERAL

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

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

### 2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

#### a) *Constructions principales*

- *Toitures :*

- Les toitures sont à deux pentes minimum. Les pentes seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, avec un minimum de 30%.
- Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuile de couleur terre cuite naturelle à tons brouillés.

- Des exceptions pourront être acceptées pour raisons techniques (capteurs solaires), architecturales, ou pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment.
- Les vérandas, les puits de jour et verrières, pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

*- Murs et murets :*

- En parement extérieur des façades donnant sur la voie, les matériaux à utiliser seront la pierre naturelle, les enduits conformes au nuancier.
- Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que : parpaing, brique creuse, carreaux de plâtre, etc).

*- Menuiseries extérieures et boiseries :*

- Les huisseries, quelle que soit la nature de leur matériau ou de leur revêtement, utiliseront le blanc et les teintes conformes au nuancier.

*- Toutefois :*

Lorsque la destination, l'importance ou les caractéristiques de la construction le justifient, des dispositions différentes pourront être autorisées, après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques.

***b) Constructions annexes séparées des constructions principales***

Les constructions annexes séparées des constructions principales doivent :

- Être couvertes soit exclusivement de tuiles, soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert. La couleur de la toiture sera identique à celles de l'habitation ou couleur terre cuite naturelle à tons mêlés.
- Utiliser pour les murs des matériaux identiques à la construction principale ou les matériaux suivants : pierre apparente, briquette pleine apparente, enduit (nuancier) bardage bois.
- Utiliser des huisseries similaires à celles de la construction principale tant par leur matériau, leur revêtement que les teintes.

**3. DISPOSITIONS POUR LES BATIMENTS D'EXPLOITATION**

Les bâtiments liés à l'activité d'exploitations agricoles de la zone respecteront les dispositions suivantes :

***a) toitures***

- Les couvertures doivent être réalisées :
  - Soit en tuiles de couleur terre cuite naturelle ou tons mêlés.
  - Soit en fibro-ciment coloré mais avec des tuiles de couvert terre cuite naturelle.
  - Soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert, couleur terre cuite naturelle.

***b) murs et bardages***

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.



- les matériaux, enduits et peintures devront utiliser la même gamme de couleurs que celle décrite ci-dessus pour les habitations et annexes (nuancier).

#### **4. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES**

- A l'exception des clôtures à usage agricole, la clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- Soit, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètres, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m.

- Soit de treillages métallique doublé de haie vive, ou bien de claires-voies. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m.

- La clôture en limites séparatives sera constituée :

- Soit, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètres, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

- Soit de treillages métallique doublé de haie vive, ou bien de claires-voies. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

- Les murs seront traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présenteront le même aspect des deux côtés.

- **Toutefois**, la reconstruction de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

### **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

2. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

### **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

a) Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

b) Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

#### **2. ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Les espaces boisés, classés par le plan de zonage comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, ce classement :

- Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.
- Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Les terrains considérés sont pratiquement inconstructibles, exception faite de l'autorisation susceptible d'être donnée par décret interministériel dans les conditions fixées par l'article L. 130.2 du Code de l'urbanisme.

### **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.



## CHAPITRE 13

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

#### CARACTERE DE LA ZONE N

*Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.*

*Elle couvre essentiellement la forêt au Sud et à l'Est de la commune.*

#### SECTION I

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

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

##### 1. Rappels

Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

##### 2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article N 2.

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

##### 1. Rappels

- a) L'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes nuisantes) relèvent de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

- b) L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable, à l'exception des clôtures à usage agricole.
- c) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- d) Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- e) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique.
- f) La commune étant classée commune forestière, obligation est faite de respecter les règles de débroussaillage, imposées par l'article 33 de la loi n°2001-602 du 9 Juillet 2001.

**2. Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) Les travaux liés à l'exploitation et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel.
- b) Les constructions à usage d'activité, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole, viticole, sylvicole, horticole ou d'élevage de la zone.
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics, funéraires ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).
- d) Le changement de destination des constructions à usage d'activité agricole, en vue d'un usage d'habitation, les agrandissements ainsi que les annexes et piscines, à condition que la surface hors œuvre brute créée soit inférieure au tiers de la surface hors œuvre brute existante sur le terrain.
- e) Pour les constructions existantes, à usage d'habitation individuelle, les agrandissements ainsi que les annexes et piscines, à condition que la surface hors œuvre brute créée soit inférieure au tiers de la surface hors œuvre brute existante sur le terrain.
- f) Conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, à l'exception de ceux visés à l'article N 1, ne respectant pas les règles du présent zonage, détruit par un sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **1. ACCES**

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 fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à 3 mètres) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

##### **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. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

#### **ARTICLE N 4 - RESEAUX DIVERS**

##### **1. EAU POTABLE**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable **doit** être raccordé au réseau public.

##### **2. ASSAINISSEMENT**

###### *a) Eaux usées*

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations qui ont besoins de l'assainissement sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Général d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

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

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

### **3. RESEAUX DIVERS**

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

## **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

1. Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Général d'Assainissement de la commune. Dans cette hypothèse, le terrain, par la nature de son sol et sa surface, devra pouvoir être équipé d'un système autonome d'assainissement pouvant être par la suite raccordé au réseau collectif selon les indications du Schéma Général d'Assainissement.

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

1. Les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris), seront implantées avec un recul au moins égal à 7 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

2. Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées :

- a) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturale ou de sécurité.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. Les constructions seront implantées en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit avec un minimum de **5 mètres** par rapport à ces limites.

3. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- a) Pour des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, toutes les constructions annexes non accolées et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- b) Pour les constructions annexes séparées des bâtiments à usage d'habitation, qui peuvent être implantées à **2 mètres** de limite séparative, à condition de respecter les règles d'implantations par rapport aux autres limites.
- c) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturale ou de sécurité.
- d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. La distance entre deux constructions non accolées, situées sur une même propriété, de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H$ ), sans pouvoir être inférieure à **5 mètres**.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- Pour toutes les constructions annexes non accolées et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturale ou de sécurité.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point du sol naturel le plus bas de l'emprise de la construction, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### 2. NORMES DE HAUTEUR

- La hauteur des constructions à usage d'activité agricole, viticole, sylvicole, horticole ou d'élevage ne peut excéder **12 mètres** au faîtage.
- La hauteur des autres constructions ne peut excéder **4,50 mètres**, mesurée à l'égout du toit et **7 mètres**, mesurée au faîtage.

### 3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1. PRINCIPE GENERAL

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

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

### 2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

#### a) *Constructions principales*

- *Toitures :*

- Les pentes seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, avec un minimum de 30 %.
- Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuile de couleur terre cuite naturelle à tons mêlés ou en ardoise.



- Des exceptions pourront être acceptées pour raisons techniques (capteurs solaires), architecturales, ou pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment.
- Les vérandas, les puits de jour et verrières pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

*- Murs et murets :*

- En parement extérieur des façades donnant sur la voie, les matériaux à utiliser seront la pierre naturelle, les enduits conformes au nuancier.
- Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que : parpaing, brique creuse, carreaux de plâtre, etc.).

*- Menuiseries extérieures et boiseries :*

- Les huisseries, quelle que soit la nature de leur matériau ou de leur revêtement, utiliseront le blanc et les teintes conformes au nuancier.

*- Toutefois :*

Lorsque la destination, l'importance ou les caractéristiques de la construction le justifient, des dispositions différentes pourront être autorisées, après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques.

***b) Constructions annexes séparées des constructions principales***

Les constructions annexes séparées des constructions principales doivent :

- Être couvertes soit exclusivement de tuiles, soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert. La couleur de la toiture sera identique à celles de l'habitation ou couleur terre cuite naturelle à tons mêlés.
- Utiliser pour les murs des matériaux identiques à la construction principale ou les matériaux suivants : pierre apparente, brique pleine apparente, enduit (conforme au nuancier), verre, bardage bois.
- Utiliser des huisseries similaires à celles de la construction principale tant par leur matériau, leur revêtement que les teintes.

**3. DISPOSITIONS POUR LES BATIMENTS D'EXPLOITATION**

Les bâtiments liés à l'activité d'exploitations agricoles de la zone respecteront les dispositions suivantes :

***a) toitures***

- Les couvertures doivent être réalisées :
  - Soit en tuiles de couleur terre cuite naturelle ou tons mêlés.
  - Soit en fibro-ciment coloré mais avec des tuiles de couvert terre cuite naturelle.
  - Soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert, couleur terre cuite naturelle.

#### ***b) murs et bardages***

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- les matériaux, enduits et peintures devront utiliser la même gamme de couleurs que celle décrite ci-dessus pour les habitations et annexes (nuancier).

#### **4. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES**

- À l'exception des clôtures à usage agricole, la clôture sur voies et emprises publiques, ainsi qu'en limites séparatives sera constituée de treillages métallique doublé de haie vive, ou bien de claires-voies. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m.
- **Toutefois**, la reconstruction de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

### **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

1. Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.
2. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

### **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- a) Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
- b) Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

#### **2. ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés, classés par le plan de zonage comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, ce classement :

- Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.
- Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Les terrains considérés sont pratiquement inconstructibles, exception faite de l'autorisation susceptible d'être donnée par décret interministériel dans les conditions fixées par l'article L. 130.2 du Code de l'urbanisme.

### SECTION III

### POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.



## CHAPITRE 14

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NS

### CARACTERE DE LA ZONE NS

*Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.*

*Elle correspond au projet de centre de loisirs et d'animation de sports mécaniques qui s'implanterait au lieu-dit Peu Roy.*

### SECTION I

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

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

#### 1. Rappels

Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

#### 2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article NS 2.

### **ARTICLE NS 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DESCONDITIONS PARTICULIERES**

#### 1. Rappels

- a) L'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes nuisantes) relèvent de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

- b) L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable, à l'exception des clôtures à usage agricole.
- c) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- d) Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- e) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique.
- f) La commune étant classée commune forestière, obligation est faite de respecter les règles de débroussaillage, imposées par l'article 33 de la loi n°2001-602 du 9 Juillet 2001.

**2. Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) Seuls seront autorisées les extensions mesurées des constructions existantes.
- b) Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 mètres de dénivelé, répondant à des impératifs techniques liés aux activités de sports mécaniques, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au site.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE NS 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **1. ACCES**

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 fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à 3 mètres) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

## **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. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

## **ARTICLE NS 4 - RESEAUX DIVERS**

### **1. EAU POTABLE**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable **doit** être raccordé au réseau public.

### **2. ASSAINISSEMENT**

#### *a) Eaux usées*

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations qui ont besoins de l'assainissement sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Général d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

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

#### *b) Eaux pluviales*

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

### **3. RESEAUX DIVERS**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être

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

## ARTICLE NS 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1. Les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris), seront implantées avec un recul au moins égal à **7 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

2. Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées :

- a) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturale ou de sécurité.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. Les constructions seront implantées en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit avec un minimum de **10 mètres** par rapport à ces limites.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- a) Pour des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, toutes les constructions annexes non accolées et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- b) Pour les constructions annexes séparées des bâtiments à usage d'habitation, qui peuvent être implantées à **2 mètres** de limite séparative, à condition de respecter les règles d'implantations par rapport aux autres limites.
- c) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturale ou de sécurité.
- d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. La distance entre deux constructions non accolées, situées sur une même propriété, de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H$ ), sans pouvoir être inférieure à **5 mètres**.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- Pour toutes les constructions annexes non accolées et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturale ou de sécurité.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

## **ARTICLE NS 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE NS 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. CONDITIONS DE MESURE**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point du sol naturel le plus bas de l'emprise de la construction, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### **2. NORMES DE HAUTEUR**

La hauteur des autres constructions ne peut excéder **4,50 mètres**, mesurée à l'égout du toit et **7 mètres**, mesurée au faîtage.

### **3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS**

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).



## ARTICLE NS 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1. PRINCIPE GENERAL

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

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

### 2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

#### *a) Constructions principales*

##### *- Toitures :*

- Les pentes seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, avec un minimum de 30 %.
- Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuile de couleur terre cuite naturelle à tons mêlés ou en ardoise.
- Des exceptions pourront être acceptées pour raisons techniques (capteurs solaires), architecturales, ou pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment.
- Les vérandas, les puits de jour et verrières pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

##### *- Murs et murets :*

- En parement extérieur des façades donnant sur la voie, les matériaux à utiliser seront la pierre naturelle, les enduits conformes au nuancier.
- Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que : parpaing, brique creuse, carreaux de plâtre, etc.).

##### *- Menuiseries extérieures et boiseries :*

- Les huisseries, quelle que soit la nature de leur matériau ou de leur revêtement, utiliseront le blanc et les teintes conformes au nuancier.

##### *- Toutefois :*

Lorsque la destination, l'importance ou les caractéristiques de la construction le justifient, des dispositions différentes pourront être autorisées, après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques.

#### *b) Constructions annexes séparées des constructions principales*

Les constructions annexes séparées des constructions principales doivent :

- Être couvertes soit exclusivement de tuiles, soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert. La couleur de la toiture sera identique à celles de l'habitation ou couleur terre cuite naturelle à tons mêlés.

- Utiliser pour les murs des matériaux identiques à la construction principale ou les matériaux suivants : pierre apparente, brique pleine apparente, enduit (conforme au nuancier), verre, bardage bois.

- Utiliser des huisseries similaires à celles de la construction principale tant par leur matériau, leur revêtement que les teintes.

### **3. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES**

- À l'exception des clôtures à usage agricole, la clôture sur voies et emprises publiques, ainsi qu'en limites séparatives sera constituée de treillages métallique doublé de haie vive, ou bien de claires-voies. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m.

- **Toutefois**, la reconstruction de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

## **ARTICLE NS 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

2. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

## **ARTICLE NS 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

a) Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

b) Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

### **2. ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés, classés par le plan de zonage comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, ce classement :

- Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

- Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement, prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Les terrains considérés sont pratiquement inconstructibles, exception faite de l'autorisation susceptible d'être donnée par décret interministériel dans les conditions fixées par l'article L. 130.2 du Code de l'urbanisme.

### **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.



## CHAPITRE 15

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL

#### CARACTERE DE LA ZONE NL

*Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.*

*Elle couvre une vaste zone au Sud de Montendre, autour des installations touristiques et de loisirs dulac Baron Desqueyroux, sur les Landes de la Tuilerie, de la Taulette et de la Borne aux Lièvres.*

*Elle est destinée à accueillir tous types de constructions et installations à vocation touristique et de loisirs pour renforcer le caractère touristique et naturel de la zone, y compris l'habitat et les hébergements.*

*Trois secteurs ont, en outre, été définis en son sein :*

*- Le premier, secteur NLe, correspond aux espaces verts et parcs existants ou à aménager, pouvant accueillir des constructions et installations nécessaires aux activités éducatives et sportives, ainsi que muséographiques.*

*- Le second, secteur NLgh au secteur au Sud de la zone bâtie de Montendre accueillant le golf et des activités hippiques, ainsi que les extensions possibles de ces activités.*

*- Le troisième, secteur NLgp, recouvre le site et les abords du Grand Projet Départemental à vocation touristique, impulsé par le Conseil Général de la Charente-Maritime.*

#### SECTION I

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

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

##### 1. Rappels

Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

## **2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article NL 2.

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

### **1. Rappels**

- a) L'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes nuisantes) relèvent de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
- b) L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable, à l'exception des clôtures à usage agricole.
- c) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- d) Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans la zone.
- e) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique.
- f) La commune étant classée commune forestière, obligation est faite de respecter les règles de débroussaillage, imposées par l'article 33 de la loi n°2001-602 du 9 Juillet 2001.

### **2. Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) Les villages de vacances, les résidences de tourisme, les hôtels, les constructions à usage d'habitation liées à des opérations vocation touristique et de loisirs et autres structures d'accueil d'hébergement à vocation touristique telles que campings..., à condition que les projets proposent un aménagement cohérent ne compromettant pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.
- b) Les aires de loisirs et de sports tels que golf, tennis etc. et toute construction de toute nature autre que l'hébergement à vocation touristique, de loisirs et culturelle (cinéma, patinoire, piscine, salle de spectacles et d'expositions etc.), à condition que les projets proposent un aménagement cohérent ne compromettant pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.
- c) Les affouillements et exhaussements du sol (creusement et agrandissement de pièces d'eau) de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 mètres de dénivelé, répondant à des impératifs techniques liés aux occupations du sol autorisées, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au site.
- d) Les constructions à usage d'établissements commerciaux et de restauration, à condition qu'elles soient en cohérence avec les constructions et aménagements visées aux alinéas ci-dessus.

- e) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), à l'exception des antennes et pylônes sauf ceux destinés à la mise en œuvre d'énergies nouvelles et autres que ceux liés aux activités de loisirs.
- f) Conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, à l'exception de ceux visés à l'article NL 1, ne respectant pas les règles du présent zonage, détruit par un sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).
- g) Dans le secteur NLe : l'aménagement d'espaces verts et de parcs, les constructions et installations nécessaires aux activités éducatives et sportives, ainsi que muséographiques, à condition que les projets proposent un aménagement cohérent ne compromettant pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.
- h) Dans le secteur NLgh : uniquement les occupations et utilisations du sol nécessaires aux activités hippiques et à l'activité golfique, ainsi que les logements qui y sont liés, à condition que les projets proposent un aménagement cohérent ne compromettant pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.
- i) Dans le secteur NLgp : l'aménagement par la Collectivité Publique du Grand Projet Départemental à vocation touristique, impulsé par le Conseil Général de la Charente-Maritime, en application des études de réalisation, à condition que les projets proposent un aménagement cohérent ne compromettant pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE NL 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **1. ACCES**

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 fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à 3 mètres) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

## **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. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

## **ARTICLE NL 4 - RESEAUX DIVERS**

### **1. EAU POTABLE**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable **doit** être raccordé au réseau public.

### **2. ASSAINISSEMENT**

#### *a) Eaux usées*

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

En l'absence de réseau collectif, et pour le cas où l'activité ait besoin d'assainissement, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Général d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

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

#### *b) Eaux pluviales*

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

### **3. RESEAUX DIVERS**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain.

## **ARTICLE NL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

1. Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Général d'Assainissement de la commune. Dans cette hypothèse, le terrain, par la nature de son sol et sa surface, devra pouvoir être équipé d'un système autonome d'assainissement pouvant être par la suite raccordé au réseau collectif selon les indications du Schéma Général d'Assainissement.

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

1. Les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris), seront implantées avec un recul au moins égal à :

- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 145.
- 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des autres voies privées ouvertes à la circulation, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

2. Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées :

- a) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturales, paysagères ou de sécurité.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. Les constructions seront implantées en limites séparatives ou à une distance supérieure ou égale à 3 mètres par rapport à ces limites.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- a) Pour des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, toutes les constructions annexes non accolées et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).



- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- c) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturales, paysagères ou de sécurité.

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

1. La distance entre deux constructions non accolées, situées sur une même propriété, de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H$ ), sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- Pour toutes les constructions annexes non accolées et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturales, paysagères ou de sécurité.

## **ARTICLE NL 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE NL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE NL 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

## **ARTICLE NL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

1. Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.
2. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

## **ARTICLE NL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

### **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.



## CHAPITRE 16

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NE

#### CARACTERE DE LA ZONE NE

*Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.*

*Elle correspond aux espaces délimités comme devant être protégé au titre de futurs sites d'intérêt communautaire. Ici, des restrictions très fortes pèseront sur toutes les formes d'aménagement.*

#### SECTION I

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

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

##### 1. Rappels

Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

##### 2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article NE 2.

#### **ARTICLE NE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DESCONDITIONS PARTICULIERES**

##### 1. Rappels

- a) L'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes nuisantes) relèvent de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

- b) L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable, à l'exception des clôtures à usage agricole.
- c) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- d) Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- e) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique.
- f) La commune étant classée commune forestière, obligation est faite de respecter les règles de débroussaillage, imposées par l'article 33 de la loi n° 2001-602 du 9 Juillet 2001.

**2. Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) Les chemins piétonniers 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. Ces chemins devront être précisés et évalués.
- b) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles et sylvicoles ne créant pas de surface hors œuvre brute au sens de l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme, ainsi que des locaux d'une superficie maximale de 20 mètres carrés, liés et nécessaires à l'exercice de ces activités, à condition que la localisation et l'aspect de ces aménagements et locaux ne dénaturent pas le caractère des lieux et que la localisation dans ces espaces ou milieux soit rendue indispensable par des nécessités techniques. Les bâtiments nécessaires aux activités agricoles et sylvicoles doivent être conçus de manière à préserver la réversibilité de l'occupation du site.
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), à l'exception des antennes et pylônes (autres que ceux liés aux besoins privés de l'habitat).

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE NE 3 - ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE NE 4 - RESEAUX DIVERS**

Non réglementé.

## ARTICLE NE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1. Les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris), seront implantées avec un recul au moins égal à **15 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif é, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. Les constructions seront implantées en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit avec un minimum de **5 mètres** par rapport à ces limites.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. La distance entre deux constructions non accolées, situées sur une même propriété, de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H$ ), sans pouvoir être inférieure à **5 mètres**.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## ARTICLE NE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE NE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## **ARTICLE NE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

## **ARTICLE NE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé.

## **ARTICLE NE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés, classés par le plan de zonage comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, ce classement :

- Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.
- Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Les terrains considérés sont pratiquement inconstructibles, exception faite de l'autorisation susceptible d'être donnée par décret interministériel dans les conditions fixées par l'article L. 130.2 du Code de l'urbanisme.

### **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

