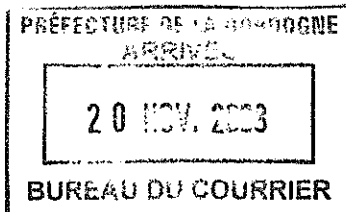


DEPARTEMENT  
DE LA DORDOGNE

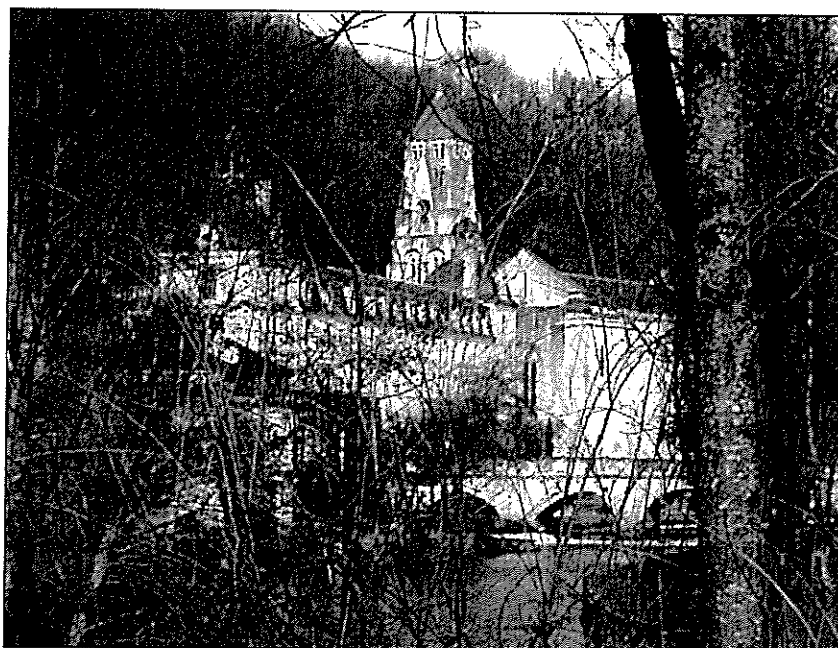


COMMUNE DE  
BRANTOME

## PLAN LOCAL D'URBANISME - REVISION

4

### REGLEMENT



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du 22 septembre 2003  
Le Président :

A handwritten signature in dark ink, appearing to be "M. [illegible]", written over a faint circular stamp.

Etude et réalisation confiées à SESAER 11 rue Saint Nicolas 79120 LEZAY  
☎ 05-49-29-23-23



## SOMMAIRE

<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>3</b>
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....	4
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	4
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	4
- Les zones urbaines.....	5
- Les zones à urbaniser.....	5
- La zone agricole A .....	5
- Les zones naturelles :.....	5
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES .....	6
 <b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE.....</b>	 <b>7</b>
<i>PREAMBULE : ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL,         URBAIN ET PAYSAGER (ZPPAUP) .....</i>	 <i>8</i>
<b>CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....</b>	<b>9</b>
<b>CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....</b>	<b>15</b>
<b>CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....</b>	<b>21</b>
<b>CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD.....</b>	<b>29</b>
<b>CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY .....</b>	<b>39</b>
<b>CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....</b>	<b>47</b>
<b>CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU .....</b>	<b>55</b>
<b>CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU .....</b>	<b>63</b>
<b>CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....</b>	<b>69</b>
<b>CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....</b>	<b>77</b>





TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

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

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

## ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111-1 à R 111-26 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R 111-2, R 111-4 et R 111-15 qui restent applicables.

Outre les dispositions ci-dessus, relatives aux articles R 111-1 à R 111-26, sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

- conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens ;

- les dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par les autoroutes et voies classées à grande circulation ;

- conformément à l'article L322-3 du Code forestier, dans le cadre de la lutte contre les incendies, le débroussaillage, à la charge du propriétaire, est obligatoire *« aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cinquante mètres, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de dix mètres de part et d'autre de la voie. »*

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

## ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- Les zones urbaines

UA	Zone urbaine dense recouvrant les centres anciens
UB	Zone urbaine de première extension du centre ancien, dense
UC	Zone d'extension urbaine / Réseau d'assainissement collectif
UD autonome	Zone urbaine peu dense / Dispositifs d'assainissement autonome
UE général	Zone urbaine affectée aux équipements publics et d'intérêt général
UY	Zone urbaine affectée aux activités.

- Les zones à urbaniser

1AU	Zone à urbaniser à usage principal d'habitat ( <i>ouverte selon modalités PADD + orientations d'aménagement</i> )
2AU	Zone à urbaniser à long terme ( <i>à ouvrir par modification ou révision</i> )

*Possibilités de secteurs ou zones "Y" pour activités, ou autre particularité, cf zones U.*

- La zone agricole A

- Les zones naturelles :

La zone naturelle et forestière N englobe 5 secteurs :

- Nh où des constructions peuvent être autorisées sous conditions, (cf. R 123-8, dernier alinéa)
- Np correspondant à des protections particulières,
- Nz concerné par une ZPPAUP,
- Nstep destiné exclusivement aux stations d'épuration, ainsi qu'à leurs extensions et aménagements
- les secteurs Ni, inondables, qui peuvent présenter des intersections avec les quatre secteurs ci-dessus.

Les différentes zones comprennent des secteurs « i » correspond aux zones inondables, « z » pour le périmètre de la ZPPAUP et « p » pour les protections particulières.

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

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

#### ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

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

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



## **TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE**

**PREAMBULE : ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE  
ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER (ZPPAUP)**

**Ville de Brantôme**

La commune de Brantôme, riche en monuments architecturaux de valeur et d'une topographie favorable à leur perception, fait l'objet d'une ZPPAUP (arrêté préfectoral du 7 mai 1990).

Cette ZPPAUP vaut servitude d'utilité publique en application de l'article L642-2 du Code du patrimoine modifié par ordonnance n°2005-1128 du 8 septembre 2005.

**Les dispositions de la ZPPAUP s'ajoutent aux dispositions du P.L.U. et se substituent à elles lorsqu'elles lui sont contraires.** Ses prescriptions ne font pas obstacle à l'application de règles plus contraignantes.

La ZPPAUP définit trois secteurs :

1. le centre ancien ainsi que les ensembles ou immeubles d'intérêt architectural : **UP**
2. les espaces d'extension urbaine protégée : **ZP**
3. le patrimoine naturel protégé : **NP**.

Le règlement de la ZPPAUP précise les dispositions relatives aux différentes zones. Le présent document rappelle ou cite certaines de ces dispositions : pour toute précision concernant une situation particulière, on se référera au dossier de la ZPPAUP.



## CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### *ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCES ET DE SERVICES (centre ancien)*

#### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central, d'habitations, de commerces et de services. Ce caractère est traduit par la forte densité des constructions, et leur implantation, généralement en ordre continu le long des voies.

Cette zone s'étend sur le centre ancien de Brantôme.

Elle comprend un secteur « i » soumis au risque d'inondation (défini par l'atlas des zones inondables).

## ARTICLE UA 0 - RAPPELS

### **I – Types d’occupation ou d’utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1° ) L’édification des clôtures autres qu’agricoles est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l’article R 421-12 du code de l’urbanisme.

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

3° ) Les démolitions sont soumises à permis conformément aux articles L 421-3 et R 421-26 à R 421-28 du code de l’urbanisme.

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

### **II - Défrichement**

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

## **SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdits :

- l’ouverture et l’exploitation de carrières
- les terrains de camping
- les terrains de stationnement de caravanes
- les parcs d’attraction et les dépôts de véhicules désignés à l’article R 442-2 du code de l’urbanisme
- les constructions à usage agricole.

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

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l’article UA 1, notamment celles à usage d’habitation, d’équipement collectif, d’hôtellerie, de commerce, d’artisanat, de bureaux et de services, sont admises à condition de respecter :

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

Les demandes d’autorisations de défrichement pourront être recevables (hors espaces boisés classés) pour les besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

**Toutefois, dans le secteur UAi,**

- toute occupation ou utilisation du sol sera soumise aux prescriptions de l'atlas des zones inondables (voir en annexes la doctrine et les préconisations de la MISE 24)
- toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés, dans les conditions définies par l'atlas des zones inondables.

**SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****1 – Voirie :**

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

**2 – Accès :**

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

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

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

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

**ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS****1 – Eau potable :**

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

**2 – Assainissement :**

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain

d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

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

### 3 – Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

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

## ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

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

Lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, dont l'alignement est en retrait, celui-ci peut être substitué à l'alignement de la voie.

2 – Des implantations en retrait de l'alignement peuvent toutefois être autorisées dans les cas suivants, sous réserve d'une application des dispositions de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, rappelé à l'article UA 11 ci après :

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

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

- Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3-1.

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

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

Elles doivent alors être implantées sur l'une au moins des limites latérales (donnant sur les voies et emprises publiques).

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

#### ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

#### ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

#### ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

##### 1 – Définitions

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

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

##### 2 – Règles

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé le long de la voie.

Une tolérance de un mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

#### ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

##### A/ - Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

##### B/ - Prescriptions particulières

###### *1 – Façades*

La disposition et les proportions des ouvertures respecteront le style de la façade. Les fenêtres créées seront à dominante verticale (1 x 1,5 m minimum).

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux prévus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings) est interdit.

## 2 – Toitures

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

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

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

Les teintes des matériaux utilisés devront être proches des teintes utilisées localement.

Les égouts et faîtages seront disposés parallèlement ou perpendiculairement aux voies de desserte et en accord avec les orientations dominantes du bâti environnant.

Les châssis de toits seront admis en nombre limité, de dimension maximale 70 x 110 cm, la longueur étant disposée dans le sens de la hauteur.

Les descentes d'eaux pluviales seront reportées autant que possible en limite latérale.

3 – Les *bâtiments annexes* tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales. Toutefois, lorsque ces bâtiments sont accolés à la construction principale, une toiture aménagée en terrasse peut être admise à condition d'être accessible. Celle-ci doit alors être bordée d'un garde-corps en pierre.

## ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

## ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

### 1 – Espaces libres :

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement seront prioritairement aménagés en espaces verts.

### 2 – Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les essences locales à feuilles caduques seront privilégiées.

## SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone UA.

La surface hors œuvre maximale autorisée sur chaque terrain est celle qui peut être logée dans le volume enveloppe défini par les articles 6 à 10 ci-dessus.





## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### *ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCES ET DE SERVICES Extension du centre ancien*

#### Caractère de la zone

Cette zone correspond aux premières extensions du Centre (essentiellement 19<sup>e</sup> siècle, début 20<sup>e</sup> siècle). Les constructions, en général moins élevées que dans le centre ancien sont le plus souvent à l'alignement des voies et disposent d'espace libre en second rang, et parfois en façade.

Elle comprend un secteur « i » inondable.

**POUR MEMOIRE** – Correspond à une situation occasionnelle de terrain. Elle se distingue de la zone UA principalement par les formes urbaines (voir article UB 7), et par la densité (voir article UB 14).

ARTICLE UB 0 - RAPPELS**I – Types d’occupation ou d’utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1° ) L’édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 421-4 et R 421-12 du code de l’urbanisme.

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

3° ) Les démolitions sont soumises à permis conformément aux articles L 421-3 et R 421-26 à R 421-28 du code de l’urbanisme.

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

**II - Défrichement**

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

**SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL**ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- l’ouverture et l’exploitation de carrières
- les terrains de camping
- les terrains de stationnement de caravanes
- les parcs d’attraction et les dépôts de véhicules désignés à l’article R 442-2 du code de l’urbanisme
- les constructions à usage agricole

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l’article UB 1, notamment celles à usage d’habitation, d’équipement collectif, d’hôtellerie, de commerce, d’artisanat, de bureaux et de services, sont admises à condition de respecter :

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

**Toutefois, dans le secteur UB1,**

- toute occupation ou utilisation du sol sera soumise aux prescriptions de l’atlas des zones inondables (voir en annexes la doctrine et les préconisations de la MISE 24)

- toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés, dans les conditions définies par l'atlas des zones inondables.

Les demandes d'autorisations de défrichement pourront être recevables (hors espaces boisés classés) pour les besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1 – Voirie :

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

#### 2 – Accès :

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

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

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

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

### ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

#### 1 – Eau potable :

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

#### 2 – Assainissement :

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

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

### 3 – Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

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

## ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

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

Lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, dont l'alignement est en retrait, celui-ci peut être substitué à l'alignement de la voie.

2 – Des implantations en retrait de l'alignement peuvent toutefois être autorisées dans les cas suivants, sous réserve d'une application des dispositions de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, rappelé à l'article UB 11 ci après :

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

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

- Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3-1.

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

1 – Implantation par rapport aux limites latérales  
(limites donnant sur les voies et emprises publiques) :

- a) Dans une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement de la voie, ou de la limite qui s'y substitue, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

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

- b) Au-delà de la profondeur de 15 mètres, les constructions édifiées en second rang, doivent être éloignées des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, tous bâtiments peuvent être implantés en limite séparative. Il en est de même pour les bâtiments annexes, tels que garage, remise, abri, à condition que la hauteur maximale de la construction sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres.

Les bâtiments à usage d'activité commerciale ou artisanale devront être implantés à 3,50 mètres de la limite séparative.

- c) Lorsque les constructions sont édifiées en retrait de l'alignement, elles sont soumises aux règles d'implantation fixées au paragraphe b) ci-dessus.

## 2 – Implantation par rapport aux limites de fond de l'unité foncière.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment implanté en ordre continu conformément aux dispositions à l'alinéa 1-a) ci-dessus, une implantation en limite séparative peut être admise si les caractéristiques du terrain ne permettent pas de respecter les distances minimales fixées ci-dessus.

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

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

### ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

### ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### 1 – Définitions

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

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

#### 2 – Règles

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé le long de la voie.

Une tolérance de un mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDSA/ - Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B/ - Prescriptions particulières1 – Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux prévus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings) est interdit.  
Les fenêtres créées seront à dominante verticale (1 x 1,5 m minimum).

2 – Toitures

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

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

- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

Les teintes des matériaux utilisés devront proches des teintes utilisées localement.

Les égouts et faîtages seront disposés dans la continuité du bâti existant.

3 – Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales. Toutefois, lorsque ces bâtiments sont accolés à la construction principale, une toiture aménagée en terrasse peut être admise à condition d'être accessible. Celle-ci doit alors être bordée d'un garde-corps en pierre.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES1 – Espaces libres :

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement seront prioritairement aménagés en espaces verts.

2 – Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.



### CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

#### *ZONE URBAINE D'HABITATIONS ET DE SERVICES*

(Possibilité d'autorisation d'assainissement autonome  
en l'absence de réseau public d'assainissement)

##### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, au tissu bâti aéré, destinée principalement aux constructions à usage d'habitation et de service.

Elle s'étend à la périphérie du centre ancien dense.

Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre discontinu, et le plus souvent implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

**ARTICLE UC0 – RAPPELS :****I – Types d’occupation ou d’utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1° ) L’édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 421-4 et R 421-12 du code de l’urbanisme.

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

3° ) Les démolitions sont soumises à permis conformément aux articles L 421-3 et R 421-26 à R 421-29 du code de l’urbanisme.

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

**II - Défrichement**

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

**SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- L’ouverture et l’exploitation de carrières.
- Les terrains de camping.
- Les terrains de stationnement de caravanes.
- Les parcs d’attraction et les dépôts de véhicules désignés à l’article R 421-19 du code de l’urbanisme.
- Les constructions à usage agricole.

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

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

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



Les demandes d'autorisations de défrichement pourront être recevables (hors espaces boisés classés) pour les besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1 – Voirie :

Lorsque des voies publiques seront à créer, elles devront avoir au moins 8 mètres de plate-forme (chaussée + accotement ou trottoir).

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

Les fonds d'impasse desservant plus de trois logements doivent être aménagés en placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 10 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs.

#### 2 – Accès

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

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

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

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

- Le long des voies classées dans la voirie nationale ou départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

### ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

#### 1 – Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>o</sup>alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

## 2 – Assainissement :

*a)- Dispositions générales*

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

b)- Dispositions applicables en l'absence de réseau public de collecte des eaux usées.

En l'absence de réseau public, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement est obligatoire et devra satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

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

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

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

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

c)- Eaux pluviales.

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

d)- Autres réseaux.

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

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

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UC 4-2 b ci-dessus doit être

implantée sur un terrain dont les caractéristiques seront conformes pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Non réglementée dans les autres cas.

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

##### *1 - Dispositions générales :*

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

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

##### *2 – Dispositions applicables le long de la RD 939 et 675 : application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme :*

Excepté les secteurs faisant l'objet d'une étude particulière conformément à l'article L 111 1 4 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 939 et de soixante quinze mètres de l'axe de la RD 675.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées (à 25 mètres au moins de l'axe de la RD 939 et 675), sauf dans le cas d'extension d'une construction existante.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne peut excéder (50%) de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation

Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Définition

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

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2 – Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDSA/ Dispositions Générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B/ Prescriptions particulières

1 – Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux prévus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings) est interdit.

2 – Toitures

Sauf lorsqu'il est fait application des dispositions fixées au paragraphe 4 ci-dessous, les constructions doivent être terminées par des toitures en pente simple ou double, couvertes de tuiles :

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

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120% ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

3 – Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

4 – Pour les bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure, les dispositions visées au paragraphe 2 ci-dessus peuvent ne pas être applicables. Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

L'ensemble des règles imposées dans cet article ne devront pas porter préjudice aux règles applicables par l'Architecte des Bâtiments de France.

#### ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

1 – Pour les constructions à usage d'habitation, *deux* places de stationnement par logement.

Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, *à raison d'une demi-place au moins par logement (arrondie au nombre entier supérieur)*.

2 – Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau, une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

3 – Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, une place de stationnement pour deux lits.

4 – Pour les hôtels et restaurants :

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

5 – Pour les salles de spectacles et de réunions, des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

6 – Pour les établissements d'enseignement :

- a)- Etablissements primaires : une place de stationnement par classe.
- b)- Etablissement du second degré : deux places de stationnement par classe.

7 – Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier

les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

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

#### ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

##### 1 – Espaces libres :

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement seront prioritairement aménagés en espaces verts.

Les opérations groupées ou les lotissements comportant plus de 10 logements doivent comprendre des espaces libres communs.

##### 2 – Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées.

##### 3 – Espaces boisés classés :

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

### SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UC est fixé à 0,6.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.



## CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

### *ZONE URBAINE PEU DENSE A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION*

#### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'habitat peu dense, localisée dans des secteurs excentrés de l'agglomération.

Cette localisation ne permet pas d'envisager la réalisation à court terme du réseau public d'assainissement. La densité des constructions doit être adaptée à cette contrainte.

POUR MEMOIRE – Correspond à une situation occasionnelle de terrain : Zone urbaine hors périmètre d'assainissement collectif. Elle se distingue de la zone UC principalement par la règle d'assainissement (article UD 4), la hauteur des constructions (article UD 10) et par la densité (article UD 14).

ARTICLE UD0 – RAPPELS :**I – Types d’occupation ou d’utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1° ) L’édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 421-4 et R 421-12 du code de l’urbanisme.

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

3° ) Les démolitions sont soumises à permis conformément aux articles L 421-3 et R 421-26 à R 421-29 du code de l’urbanisme.

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

**II - Défrichement**

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

**SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL**ARTICLE UD1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L’ouverture et l’exploitation de carrières.
- Les terrains de camping.
- Les terrains de stationnement de caravanes.
- Les parcs d’attraction et les dépôts de véhicules désignés à l’article R 421-19 du code de l’urbanisme.
- Les constructions à usage agricole.

ARTICLE UD2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l’article UD1, notamment celles à usage d’habitation, d’équipement collectif, d’hôtellerie, de commerce, d’artisanat, de bureaux et de service, sont admises à condition de respecter :

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



Les demandes d'autorisations de défrichement pourront être recevables (hors espaces boisés classés) pour les besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UD 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1 – Voirie :

Lorsque des voies publiques seront à créer, elles devront avoir au moins 8 mètres de plate-forme (chaussée + accotement ou trottoir).

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 10 logements.  
Les fonds d'impasse desservant plus de trois logements doivent être aménagés en placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 10 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs.

#### 2 – Accès

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

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

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Le long des voies classées dans la voirie nationale ou départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

### ARTICLE UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

#### 1 – Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>e</sup>alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

## 2 – Assainissement

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

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

## 3 - Eaux pluviales.

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

## 4- Autres réseaux.

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

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

## ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UD 4-2 b ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont les caractéristiques seront conformes pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Non réglementée dans les autres cas.

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

### *1 - Dispositions générales :*

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

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure.
- le long des voies créées dans les opérations de lotissements ou d'ensembles de logements, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération ;

- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

2 – Dispositions applicables le long de la RD 939 et de la RD 675 en application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme :

Excepté les secteurs faisant l'objet d'une étude particulière conformément à l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de cent mètres de l'axe de la déviation de la RD 939, entre les ronds-points de Font-Vendôme et de Vigonac,
- dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 939 sur ses autres tronçons ainsi que de la RD 675.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées (à 25 mètres au moins de l'axe de la RD 939 et 675), sauf dans le cas d'extension d'une construction existante.

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

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

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

#### ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

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

#### ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne peut excéder (50%) de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation

Non réglementée dans les autres cas.

#### ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

##### 1 – Définition

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

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

##### 2 – Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

#### ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

##### A/ Dispositions Générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

##### B/ Prescriptions particulières

##### 1 – Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux prévus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings) est interdit.

##### 2 – Toitures

Sauf lorsqu'il est fait application des dispositions fixées au paragraphe 4 ci-dessous, les constructions doivent être terminées par des toitures en pente simple ou double, couvertes de tuiles :

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

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120% ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

3 – Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

4 – Pour les bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure, les dispositions visées au paragraphe 2 ci-dessus peuvent ne pas être applicables. Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple et

extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

L'ensemble des règles imposées dans cet article ne devront pas porter préjudice aux règles applicables par l'Architecte des Bâtiments de France.

#### ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

1 – Pour les constructions à usage d'habitation, *deux* places de stationnement par logement.

Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, *à raison d'une demi-place au moins par logement (arrondie au nombre entier supérieur)*.

2 – Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau, une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

3 – Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, une place de stationnement pour deux lits.

4 – Pour les hôtels et restaurants :

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

5 – Pour les salles de spectacles et de réunions, des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

6 – Pour les établissements d'enseignement :

- a)- Etablissements primaires : une place de stationnement par classe.
- b)- Etablissement du second degré : deux places de stationnement par classe.

7 – Modalités d'application :

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

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

#### ARTICLE UD 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES. ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1 – Espaces libres :

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement seront prioritairement aménagés en espaces verts.

Les opérations groupées ou les lotissements comportant plus de 10 logements doivent comprendre des espaces libres communs.

#### 2 – Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées.

#### 3 – Espaces boisés classés :

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

### SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UD est fixé à 0,10.

Toutefois :

- nonobstant les règles fixées ci-dessus, la reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants pourront être autorisés avec une surface hors œuvre brute au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

- il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.



## CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

### *ZONE D'ACTIVITES*

#### Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains équipés ou à équiper destinés aux implantations de constructions et installations à usage commercial, artisanal ou industriel.

ARTICLE UY 0 – RAPPELS**I – Types d’occupation ou d’utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1° ) L’édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 421-4 et R 421-12 du code de l’urbanisme.

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

3° ) Les démolitions sont soumises à permis conformément aux articles L 421-3 et R 421-26 à R 421-29 du code de l’urbanisme.

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

**II - Défrichement**

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

**SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL**ARTICLE UY 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE UY 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l’activité économique (artisanale, commerciale ou industrielle) ou qu’elles soient nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif et, dans les deux cas, sans qu’il soit nécessaire d’actions judiciaires ou autres pour des nuisances créées par des implantations déjà existantes :

- les constructions à usage professionnel ou d’accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l’activité économique
- les installations classées correspondant aux besoins de la dite activité
- les constructions à usage d’habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone
- les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone
- les aires de stationnement et les dépôts de véhicules désignés à l’article R 421-19 du code de l’urbanisme
- les affouillements et exhaussements du sol conformément aux articles L 421-2, R 421-19 à R 421-25



- les antennes d'émission et de réception des signaux radio-électriques
- les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus.

En outre, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes sont admis, à condition de ne pas créer de logement nouveau.

Les demandes d'autorisations de défrichement pourront être recevables (hors espaces boisés classés) pour les besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UY 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1 – Voirie

La desserte de la zone UY doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des immeubles susceptibles d'y être édifiés.

En particulier :

- Lorsque des voies publiques seront à créer, elles devront avoir au moins 8 mètres de plate-forme (chaussée + accotement ou trottoir).
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour (tourne-bride).

#### 2 – Accès

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

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

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

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

En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.

- Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

### ARTICLE UY 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

#### 1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de

caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

## 2 – Assainissement

### a) Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

b) Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées :

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

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

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

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

### c) Prescriptions particulières

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

### d) Eaux pluviales

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

## 3 – Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

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

ARTICLE UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UY 4-2 b ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont les caractéristiques seront conformes pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE UY 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égale à 10 mètres. Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe de la voie lorsque l'alignement n'est pas défini.

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

Excepté les secteurs faisant l'objet d'une étude particulière conformément à l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, la zone UY ne concernant pas le tronçon de déviation du Bourg de Brantôme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante quinze mètres de l'axe de la RD 675 et de la RD 939.

ARTICLE UY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Constructions à usage d'activité

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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

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

2 – Constructions à usage d'habitation et bâtiments annexes

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative. Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

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

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

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

#### ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

#### ARTICLE UY 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

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

##### A/ Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

##### B/ Prescriptions particulières

##### 1 – Bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure

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

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

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

##### 2 – Constructions à usage d'habitation

##### a) Matériaux

L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux brillants ou de matériaux prévus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings) est interdit.

##### b) Toiture

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

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

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

Toutefois, les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux logements intégrés dans les bâtiments à usage d'activité.

Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

#### ARTICLE UY 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

1 – Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement

2 – Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau, une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors d'œuvre nette de la construction.

3 – Pour les autres établissements à usage d'activité, une place de stationnement par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de la construction.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

#### ARTICLE UY 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissées des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts. En particulier il doit être prévu des surfaces engazonnées plantées de groupement d'arbres en bordure des voies de desserte, et un rideau végétal formant écran le long des limites séparatives latérales.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

### SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone UY.

La surface maximale de plancher hors œuvre autorisée est celle qui peut être logée dans le volume enveloppe définie par les articles 6 à 10 ci-dessus.





## CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### *ZONE D'EQUIPEMENTS PUBLICS*

#### Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains équipés ou à équiper destinés aux implantations de constructions et installations d'équipements publics et d'intérêt général.

Elle comprend un secteur « i » soumis au risque d'inondation (défini par l'atlas des zones inondables).

ARTICLE UE 0 – RAPPELS**I – Types d’occupation ou d’utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1° ) L’édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 421-4 et R 421-12 du code de l’urbanisme.

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

3° ) Les démolitions sont soumises à permis conformément aux articles L 421-3 et R 421-26 à R 421-29 du code de l’urbanisme.

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

**II - Défrichement**

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

**SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL**ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l’article UE2 est interdite.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié aux services publics ou soit d’intérêt collectif :

- les constructions, installations nouvelles et extensions de constructions, liées et nécessaires aux équipements publics et administratifs, aux activités sportives, de loisirs, culturelles, scolaires et en lien avec les services publics
- l’ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes
- les constructions à usage d’habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone
- les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone
- les aires de stationnement et les dépôts de véhicules désignés à l’article L 421-2 du code de l’urbanisme
- les affouillements et exhaussements du sol désignés à l’article L 421-2 du code de l’urbanisme, lorsqu’ils sont nécessaires à l’implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...)
- les antennes d’émission et de réception des signaux radio-électriques



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

En outre, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes sont admis, à condition de ne pas créer de logement nouveau.

**Toutefois, dans le secteur UEi,**

- toute occupation ou utilisation du sol sera soumise aux prescriptions de l'atlas des zones inondables (voir en annexes la doctrine et les préconisations de la MISE 24)
- toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés, dans les conditions définies par l'atlas des zones inondables.

Les demandes d'autorisations de défrichement pourront être recevables (hors espaces boisés classés) pour les besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1 – Voirie

La desserte de la zone UE doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des immeubles susceptibles d'y être édifiés.

En particulier :

- Lorsque des voies publiques seront à créer, elles devront avoir au moins 8 mètres de plate-forme (chaussée + accotement ou trottoir).
- Les fonds d'impasse desservant plus de trois logements doivent être aménagés en placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 10 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs.

#### 2 – Accès

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

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

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

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

En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.

- Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte

qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

#### ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

##### 1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

##### 2 – Assainissement

###### a) Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

###### b) Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées :

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

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

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

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

###### c) Prescriptions particulières

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

###### d) Eaux pluviales

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

### 3 – Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

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

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

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UE 4-2 b ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont les caractéristiques seront conformes pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Non réglementée dans les autres cas.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égale à 10 mètres. Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe de la voie lorsque l'alignement n'est pas défini.

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

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

##### 1 – Constructions à usage d'activité

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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

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

##### 2 – Constructions à usage d'habitation et bâtiments annexes

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative. Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

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

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation (30% pour les constructions non raccordées au réseau collectif d'assainissement).

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A/ Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B/ Prescriptions particulières

1 – Bâtiments à usage d'équipement collectif d'infrastructure

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

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

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

2 – Constructions à usage d'habitation

a) Matériaux

L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux brillants ou de matériaux prévus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings) est interdit.

## b) Toiture

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

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

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

Toutefois, les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux logements intégrés dans les bâtiments à usage d'activité.

Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

#### ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

1 – Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement

2 – Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau, une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors d'œuvre nette de la construction.

3 – Pour les autres établissements à usage d'activité, une place de stationnement par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de la construction.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

#### ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

En particulier il doit être prévu des surfaces engazonnées plantées de groupement d'arbres en bordure des voies de desserte, et un rideau végétal formant écran le long des limites séparatives latérales.

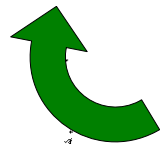
Les aires de stationnement doivent être plantées.

### SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone UE.

La surface maximale de plancher hors œuvre autorisée est celle qui peut être logée dans le volume enveloppe définie par les articles 6 à 10 ci-dessus.



## CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### *ZONE D'URBANISATION FUTURE*

#### Caractère de la zone

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

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

Les autres unités de la zone ne pourront être urbanisées que lorsque les conditions prévues au paragraphe précédent seront remplies, éventuellement après modification ou révision du PLU.

ARTICLE 1AU 0 : RAPPELS**I – Types d’occupation ou d’utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1° ) L’édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 421-4 et R 421-12 du code de l’urbanisme.

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

3° ) Les démolitions sont soumises à permis conformément aux articles L 421-3 et R 421-26 à R 421-29 du code de l’urbanisme.

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

**II - Défrichement**

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

**SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL**ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition que les voies publiques et les réseaux d’eau, d’électricité, d’assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l’ensemble de la dite unité, sont admises :

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

2/ Les opérations d’aménagement d’ensemble comprenant habitations, équipements collectifs, bâtiments annexes et locaux à usage d’activité qui leur sont directement liés (commerces, artisanat, services)

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



- les installations classées liées directement aux activités prévues dans l'opération ou aux besoins des constructions,
- les aires de stationnement,
- les piscines,
- les antennes d'émission et de réception des signaux radio électriques,
- les clôtures.

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

## SECTION 2 –CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1 – Voirie

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

Les voies à aménager ou à créer doivent respecter les principes définis par les orientations d'aménagement.

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

Les fonds d'impasse desservant plus de trois logements doivent être aménagés en placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 10 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs.

#### 2 – Accès

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

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

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

### ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

#### 1- Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de

caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

## 2- Assainissement :

### a) dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

## 3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Les lignes électriques ou téléphoniques et leurs branchements doivent être réalisés en souterrain.

## ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article 1AU 4-2 b ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont les caractéristiques seront conformes pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Non réglementée dans les autres cas.

## ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'axe des voies existantes à aménager (15 m. le long des routes départementales).

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

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

2 – Dispositions applicables le long de la RD 939 et 675 : application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme :

Excepté les secteurs faisant l'objet d'une étude particulière conformément à l'article L 111 1 4 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 939 et de soixante quinze mètres de l'axe de la RD 675.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées (à 25 mètres au moins de l'axe de la RD 939 et 675), sauf dans le cas d'extension d'une construction existante.

#### ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### 1 – Dispositions générales

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

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

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

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

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

#### ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder (50%) de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation

#### ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

##### 1 – Définition

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

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

## 2 - Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

### ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### A/- Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### B/- Prescriptions particulières

##### 1 - Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux prévus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings) est interdit.

##### 2 - Toitures

Sauf lorsqu'il est fait application des dispositions fixées au paragraphe 4 ci-dessous, les constructions doivent être terminées par des toitures en pente simple ou double, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art.

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

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

3 - Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

4 - Pour les bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure, les dispositions visées au paragraphe 2 ci-dessus peuvent ne pas être applicables. Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

L'ensemble des règles imposées dans cet article ne devront pas porter préjudice aux règles applicables par l'Architecte des Bâtiments de France.

### ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à

prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé au moins :

1 – Pour les constructions à usage d'habitation :

Deux places de stationnement par logement, dont une partie doit être banalisée dans les opérations visées à l'article 1AU 2, à raison d'une demi-place au moins par logement (arrondie au nombre entier supérieur).

2 – Pour les constructions à usage de commerce, de production artisanale ou de service :

Une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

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

#### ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 – Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement seront prioritairement aménagés en espaces verts.

2 – Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres.

3 - Espaces boisés classés

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

4 - Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.7<sup>ème</sup> du code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés, parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif. Les défrichements sont interdits.

### SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone 1AU est fixé à 0,6

Il n'est pas fixé de COS :

- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

## CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

### *ZONE D'URBANISATION FUTURE A LONG TERME*

#### Caractère de la zone

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

Toutefois, les voies publiques et les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

ARTICLE 2AU 0 – RAPPELS**I – Types d’occupation ou d’utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1° ) L’édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 421-4 et R 421-12 du code de l’urbanisme.

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

3° ) Les démolitions sont soumises à permis conformément aux articles L 421-3 et R 421-26 à R 421-29 du code de l’urbanisme.

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

**II - Défrichement**

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

**SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Sous réserve de ne pas compromettre ni rendre plus onéreuse l’urbanisation future prévue au PADD, peuvent être admises:

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

2/ L’adaptation, la réfection ou l’extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ou piscines.

3/ Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.



## SECTION 2 –CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

## 1 – Voirie

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

## 2 – Accès

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

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

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

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

## 1- Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

## 2- Assainissement :

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

L'autorité chargée de l'application de la réglementation sanitaire peut exiger, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

### 3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

#### ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article 2AU 4-2 b ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont les caractéristiques seront conformes pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Non réglementée dans les autres cas.

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

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'axe des voies existantes.

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

2 – Dispositions applicables le long de la RD 939 et 675 : application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme :

Excepté les secteurs faisant l'objet d'une étude particulière conformément à l'article L 111 1 4 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 939 et de soixante quinze mètres de l'axe de la RD 675.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées (à 25 mètres au moins de l'axe de la RD 939 et 675), sauf dans le cas d'extension d'une construction existante.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

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

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

Non réglementée

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout du toit d'une construction en extension ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus d'un mètre.

Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un seul niveau.

La hauteur n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementées

ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 – Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement seront prioritairement aménagés en espaces verts.

2 – Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé



## CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### *ZONE NATURELLE PROTEGEE POUR PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE*

#### Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économique.

Elle comprend un secteur « i », soumis au risque d'inondation (défini par l'atlas des zones inondables).

**ARTICLE A 0 - RAPPELS :****I – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1° ) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 421-4 et R 421-12 du code de l'urbanisme.

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

3° ) Les démolitions sont soumises à permis conformément aux articles L 421-3 et R 421-26 à R 421-29 du code de l'urbanisme.

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

**II - Défrichement**

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

**SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE A 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

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

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

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

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

a) les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs bâtiments annexes, y compris les piscines. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante

b) sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole et d'être étroitement liés aux bâtiments de l'exploitation :

- les logements pour locations saisonnières (gîtes ruraux...)
- les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration
- les piscines

c) Les bâtiments annexes des constructions autorisées ou existantes dans la zone.

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

5/ les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés :

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

6/ les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus ou existantes.

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

**Toutefois, dans le secteur Ai,**

- toute occupation ou utilisation du sol sera soumise aux prescriptions de l'atlas des zones inondables (voir en annexes la doctrine et les préconisations de la MISE 24)
- toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés, dans les conditions définies par l'atlas des zones inondables.

## SECTION 2- CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1 - Voirie

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

#### 2 - Accès

##### a) Dispositions générales

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

b) Dispositions propres aux accès créés sur la voirie nationale ou départementale, hors agglomération.

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

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

(Ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe sis à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée.

Cette distance est portée à 100 mètres lorsque la voie est classée à grande circulation.

#### ARTICLE A 4- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

##### 1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>o</sup>alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

##### 2 - Assainissement

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

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

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

##### 3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>o</sup> alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

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

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

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article A 4-2 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont les caractéristiques seront conformes pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Non réglementée dans les autres cas.



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

1 – Dispositions applicables le long de la RD 939 et 675 : application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme :

Excepté les secteurs faisant l'objet d'une étude particulière conformément à l'article L 111 1 4 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 939 et de soixante quinze mètres de l'axe de la RD 675.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées (à 25 mètres au moins de l'axe de la RD 939 et 675), sauf dans le cas d'extension d'une construction existante.

2 – *Le long des autres voies :*

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

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

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

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

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

- pour les travaux d'extension visés à l'article A 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
  - pour les bâtiments annexes visés à l'article A 2.
  - pour les bâtiments agricoles, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées visées à l'article A 2.
- Dans ces deux derniers cas, la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder 3,50 mètres.

- Lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 6 mètres.

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

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

ARTICLE A 9.- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE A 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition

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

Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque la façade est orientée dans le sens de la pente du terrain, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la dite façade.

2 - Règles

La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée mais nécessitera l'avis préalable du Service Départemental de l'Architecte et du Patrimoine pour le respect d'une bonne intégration paysagère des bâtiments.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 6 mètres, sauf dérogation du Service Départemental de l'Architecte et du Patrimoine.

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

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDSA/- Dispositions générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B/- Prescriptions particulières

1 – Constructions à usage d'habitation ou assimilées (gîtes, etc...)

*a) Façades*

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux prévus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings) est interdit.

*b) Toitures*

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

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

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires , entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

c) Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

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

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

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

## 3 - Implantation

L'implantation des constructions individuelles sur des déblais ou remblais modifiant la topographie du sol naturel est soumise aux conditions suivantes :

- la hauteur totale (H2 + H1) des talus en déblais et en remblais créés doit être au plus égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (h).
- la hauteur (H1) des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (h) sans pouvoir excéder deux mètres en valeur absolue.
- en cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder un mètre en valeur absolue.

## ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

## ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementés

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé



## CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### *ZONE NATURELLE PROTEGEE EN RAISON DE LA QUALITE DE SES SITES ET DE SES PAYSAGES*

#### Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone N est une zone de protection stricte. Elle englobe 5 secteurs dans lesquels les critères de protection sont différents:

- **Nh**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, recouvrant certains villages dans lesquels des constructions peuvent être autorisées sous conditions.
- **Np**, recouvrant un site d'intérêt paysager non inclus dans la ZPPAUP (moulin de Vigonac),
- **Nz**, recouvrant les espaces naturels protégés par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP)
- **Nstep**, destiné exclusivement à l'implantation des stations d'épuration, à leurs extensions et aménagements
- **Ni**, soumis au risque d'inondation (défini par l'atlas des zones inondables), qui peut présenter des intersections avec les quatre secteurs ci-dessus.

**ARTICLE N 0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL****I – Types d’occupation ou d’utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1° ) L’édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 421-4 et R 421-12 du code de l’urbanisme.

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

3° ) Les démolitions sont soumises à permis conformément aux articles L 421-3 et R 421-26 à R 421-29 du code de l’urbanisme.

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

**II - Défrichement**

Les demandes d’autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l’article L 130-1 du code de l’urbanisme, ainsi que dans les secteurs Np et Nz.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l’article N.2 est interdite

Dans le secteur Np, toutes constructions ou installations sont interdites, à l’exception de celles citées à l’article N 2, paragraphe 1.

Dans le secteur Nz, les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières citées à l’article N 2, paragraphes 1, 2, 4, 5 et 7 sont interdites.

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

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

2/ les affouillements et exhaussements du sol lorsqu’ils sont destinés :

- aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu’aux fouilles archéologiques,
- à satisfaire les besoins en eau de l’exploitation agricole, sauf dans les secteurs Np et Nz

3/ Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte et que cela ne compromette pas ou ne gêne pas les exploitations agricoles :

a) La restauration et l’aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments (uniquement passage d’usage agricole à habitation).

b) L’extension des bâtiments à usage agricole existants, à condition que les travaux exécutés n’aient pas pour effet de changer la destination desdits bâtiments, sauf lorsqu’il s’agit de créer des

logements pour locations saisonnières (gîtes ruraux...). La surface de plancher hors œuvre nette réalisée en extension ne pourra excéder celle du bâtiment existant.

c) les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. La dite condition devra être respectée pour une période de 10 ans à compter du permis de construire, en prenant en compte la retraite intervenue durant ce laps de temps. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante

d) sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :

- les logements pour locations saisonnières (gîtes ruraux...), sauf lorsqu'il s'agit d'habitations légères ou de parc résidentiel de loisirs (HLL ou PRL). Ils devront de plus respecter le caractère des constructions environnantes, en termes de volumes, de matériaux, et d'implantation,

- les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration,

- les piscines.

e) Les bâtiments annexes des constructions existantes à usage agricole, tels que garages, remises, abris à une distance maximale de 100 mètres du bâtiment principal.

4/ En outre, dans le secteur Nh, les constructions nouvelles et leurs annexes, ainsi que les piscines, sont admises à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,

- qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages

- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

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

6/ les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole, sauf dans les secteurs Np et Nz ; dans le secteur Nstep sont autorisés les défrichements nécessités par l'implantation des stations d'épuration.

7/ Dans le secteur Nz, la réalisation d'aires de stationnements paysagers.

8/ Dans le secteur Nstep est exclusivement autorisée la réalisation des stations d'épuration, ainsi que leurs extensions et aménagements.

**Toutefois, dans le secteur Ni,**

- toute occupation ou utilisation du sol sera soumise aux prescriptions de l'atlas des zones inondables (voir en annexes la doctrine et les préconisations de la MISE 24)

- toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés, dans les conditions définies par l'atlas des zones inondables.

## SECTION 2- CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les accès sur la RD 939 et 675 sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

ARTICLE N 4- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

## 1 – Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>e</sup>alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

## 2 – Assainissement :

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

Les eaux usées autres que celles à usage domestique devront être traitées et évacuées conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

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

## 3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>e</sup> alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

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

ARTICLE N 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article N 2 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont les caractéristiques seront conformes pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.



Non réglementée dans les autres cas.

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

1 – Dispositions applicables le long de la RD 939 et 675 : application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme :

Excepté les secteurs faisant l'objet d'une étude particulière conformément à l'article L 111 1 4 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 939 et de soixante quinze mètres de l'axe de la RD 675.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées (à 25 mètres au moins de l'axe de la RD 939 et 675), sauf dans le cas d'extension d'une construction existante.

*2 – Le long des autres voies :*

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

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

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

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

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

- lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant, lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
- pour les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris, à condition que la hauteur totale de la construction n'excède pas 3.50 mètres.
- lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 6 mètres.

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

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

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nh, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation.

Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE N 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Constructions nouvelles à usage d'habitation

a) Définition

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

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

b) Règle

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder celle des constructions les plus proches. Une tolérance de un mètre peut être admise pour améliorer l'intégration de la construction à son environnement naturel et bâti.

Si il n'y a pas de construction voisine à moins de 50 mètres, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera demandé.

2 – Extension de constructions existantes

La hauteur à l'égout du toit de la construction en extension ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus d'un mètre.

3 – Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un seul niveau.

4 – La hauteur n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDSA/- Dispositions générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### B/- Prescriptions particulières

##### 1 - Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux prévus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings) est interdit.

Dans le secteur Nh, de même que dans les cas de création de gîtes ruraux, pour tout projet situé à moins de 50 m d'un bâti traditionnel existant :

- adopter pour les façades la teinte des enduits traditionnels environnants,
- respecter la proportion des baies à dominante verticale.

Pour les restaurations et extensions de constructions existantes, la référence sera celle de la construction initiale considérée.

##### 2 - Toitures

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

- tuiles canal, romanes ou similaires lorsque la pente est inférieure à 45 %
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %, sauf dans les secteurs Nh et Nz.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 %, ou supérieure à 45% dans les secteurs Nh et Nz, ainsi que l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise,
- pour les édifices publics, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux liés à la nature de la construction.

Dans le secteur Nz :

- adopter des volumes de couverture à faible pente,
- adopter des teintes de couverture proches de la terre cuite patinée.

3 - Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales

#### ARTICLE N 12- OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES ET AIRES DE STATIONNEMENT

1 – Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement devront être plantées.

Dans les secteurs Nz et Np :

- conserver, entretenir et renouveler en plantations existantes en privilégiant les arbres ou arbustes à feuilles non persistantes d'essences locales,
- utiliser pour les clôtures des systèmes traditionnels : haies vives d'essences locales, poteaux et traverses de châtaigniers, etc...et réserver les clôtures métalliques apparentes au seul usage agricole.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.



## **LE REGLEMENT**

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

#### *ZONE D'URBANISATION FUTURE*

##### Caractère de la zone

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. Les autres unités de la zone ne pourront être urbanisées que lorsque les conditions prévues au paragraphe précédent seront remplies, éventuellement après modification ou révision du PLU.

Il est à signaler l'existence d'un secteur 1AUy, destiné à l'accueil d'activités économiques de nature industrielle, artisanale ou commerciale.



## ARTICLE 1AU 0 : RAPPELS

### I – Types d’occupation ou d’utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1°) L’édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 421-4 et R 421-12 du code de l’urbanisme.

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

3°) Les démolitions sont soumises à permis conformément aux articles L 421-3 et R 421-26 à R 421-29 du code de l’urbanisme.

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

### II - Défrichement

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

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

### ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition que les voies publiques et les réseaux d’eau, d’électricité, d’assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l’ensemble de la dite unité, sont admises :

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

2/ Les opérations d’aménagement d’ensemble comprenant habitations, équipements collectifs, bâtiments annexes et locaux à usage d’activité qui leur sont directement liés (commerces, artisanat, services).

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

- les installations classées liées directement aux activités prévues dans l’opération ou aux besoins des constructions,
- les aires de stationnement,
- les piscines,
- les antennes d’émission et de réception des signaux radio électriques,
- les clôtures.

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



En zone 1AUy :

- La présence d'un réseau public séparatif d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales en bordure de zone n'est pas obligatoire.
- La construction de maisons d'habitation sera limitée et réservée à celles nécessaires aux activités (surveillance de cycles de fabrication,...).
- La problématique bruit devra être prise en compte lors de la construction des futurs bâtiments plus particulièrement pour les locaux à usage de bureaux et des habitations en vue de la protection des occupants (mise en œuvre d'un isolement acoustique adapté, orientation de la construction...).

## SECTION 2 –CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1 – Voirie

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

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

Les voies à aménager ou à créer doivent respecter les principes définis par les orientations d'aménagement.

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

Les fonds d'impasse desservant plus de trois logements doivent être aménagés en placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 10 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs.

#### 2 – Accès

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

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

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

### ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

#### 1- Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

#### 2- Assainissement :

##### a) dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

b) Dispositions applicables sur la zone 1AUy

Les eaux usées devront être traitées par la mise en place d'un dispositif particulier validé par des études de sols assurant un traitement, en fonction de l'activité des installations.

Un dossier déclaratif au titre de la loi sur l'eau « rejet des eaux pluviales » 2.1.5.0 sera à constituer au moment du projet d'aménagement. Chaque installation devra se conformer aux prescriptions du récépissé de déclaration.

Le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible par hectare de terrain sera à déterminer par le dossier loi sur l'eau.

Dans le cadre de l'aménagement de la zone, l'écoulement naturel et les rejets des eaux pluviales sur la voirie départementales ne devront pas être aggravés par le projet.

3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Les lignes électriques ou téléphoniques et leurs branchements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article 1AU 4-2 b ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont les caractéristiques seront conformes pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'axe des voies existantes à aménager (15 m. le long des routes départementales). L'implantation le long des voies à créer sera adaptée au plan de masse de l'opération. En l'absence de plan d'aménagement général, les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies prévues. L'implantation des constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

2 – Dispositions applicables le long de la RD 939 et 675 : application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme : excepté les secteurs faisant l'objet d'une étude particulière conformément à l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 939 et de soixante quinze mètres de l'axe de la RD 675.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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



- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

#### ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales :

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

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

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

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

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

#### ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder (50%) de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation

#### ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

##### 1 – Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

##### 2 - Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres, et ne doit pas excéder 9 m en zone 1AUy.

#### ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

##### A/- Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

##### B/- Prescriptions particulières

##### 1 - Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux prévus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings) est interdit.



## 2 - Toitures

Sauf lorsqu'il est fait application des dispositions fixées au paragraphe 4 ci-dessous, les constructions doivent être terminées par des toitures en pente simple ou double, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art.

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

- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120%.

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

3 - Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

4 - Pour les bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure, les dispositions visées au paragraphe 2 ci-dessus peuvent ne pas être applicables.

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

L'ensemble des règles imposées dans cet article ne devront pas porter préjudice aux règles applicables par l'Architecte des Bâtiments de France.

En zone 1AUy, l'utilisation du bois en parement sera conseillée et les bardages métalliques devront être de couleur sombre (vert foncé, brun, kaki). Le blanc et les couleurs claires sont à exclure.

L'implantation et la taille des enseignes devront rester limitées. Les couleurs criardes et les enseignes lumineuses clignotantes seront à proscrire. La taille des enseignes bandeaux ne devra pas dépasser un mètre de hauteur.

## ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

1 – Pour les constructions à usage d'habitation :

Deux places de stationnement par logement, dont une partie doit être banalisée dans les opérations visées à l'article 1AU 2, à raison d'une demi-place au moins par logement (arrondie au nombre entier supérieur).

2 – Pour les constructions à usage de commerce, de production artisanale ou de service :

Une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

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

## ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 – Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement seront prioritairement aménagés en espaces verts.

2 – Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres.

### 3 - Espaces boisés classés

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

### 4 - Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.7<sup>ème</sup> du code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés, parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif.

Les défrichements sont interdits.







COMMUNAUTE DE COMMUNES



DU BRANTOMOIS



## **Modification simplifiée du PLU n°1**

*Extrait du règlement du Plan Local d'Urbanisme*  
*Rajout d'une section 3 et d'un article 1AU 14*

*Le règlement relatif aux autres zones reste inchangé*

### **LE REGLEMENT**

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

##### *ZONE D'URBANISATION FUTURE*

##### Caractère de la zone

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. Les autres unités de la zone ne pourront être urbanisées que lorsque les conditions prévues au paragraphe précédent seront remplies, éventuellement après modification ou révision du PLU.

Il est à signaler l'existence d'un secteur 1AUy, destiné à l'accueil d'activités économiques de nature industrielle, artisanale ou commerciale.

## ARTICLE 1AU 0 : RAPPELS

### **I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

- 1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 421-4 et R 421-12 du code de l'urbanisme.
- 2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article L 421-2 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable ou permis d'aménager conformément aux dispositions des articles R 421-19 à R 421-25 du même code.
- 3°) Les démolitions sont soumises à permis conformément aux articles L 421-3 et R 421-26 à R 421-29 du code de l'urbanisme.
- 4°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

### **II - Défrichement**

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

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

### ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, sont admises :

- 1/ Les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement, au fur et à mesure de leur réalisation, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services, ainsi que leurs annexes.
- 2/ Les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant habitations, équipements collectifs, bâtiments annexes et locaux à usage d'activité qui leur sont directement liés (commerces, artisanat, services).
- 3/ A condition de faire partie des constructions ou opérations visées aux paragraphes ci-dessus :
  - les installations classées liées directement aux activités prévues dans l'opération ou aux besoins des constructions,
  - les aires de stationnement,
  - les piscines,
  - les antennes d'émission et de réception des signaux radio électriques,
  - les clôtures.
- 4/ Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux).



En zone 1AUy :

- La présence d'un réseau public séparatif d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales en bordure de zone n'est pas obligatoire.
- La construction de maisons d'habitation sera limitée et réservée à celles nécessaires aux activités (surveillance de cycles de fabrication,...).
- La problématique bruit devra être prise en compte lors de la construction des futurs bâtiments plus particulièrement pour les locaux à usage de bureaux et des habitations en vue de la protection des occupants (mise en œuvre d'un isolement acoustique adapté, orientation de la construction...).

## SECTION 2 –CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1 – Voirie

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

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

Les voies à aménager ou à créer doivent respecter les principes définis par les orientations d'aménagement.

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

Les fonds d'impasse desservant plus de trois logements doivent être aménagés en placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 10 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs.

#### 2 – Accès

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

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

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

### ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

#### 1- Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

#### 2- Assainissement :

##### a) dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

b) Dispositions applicables sur la zone 1AUy

Les eaux usées devront être traitées par la mise en place d'un dispositif particulier validé par des études de sols assurant un traitement, en fonction de l'activité des installations.

Un dossier déclaratif au titre de la loi sur l'eau « rejet des eaux pluviales » 2.1.5.0 sera à constituer au moment du projet d'aménagement. Chaque installation devra se conformer aux prescriptions du récépissé de déclaration.

Le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible par hectare de terrain sera à déterminer par le dossier loi sur l'eau.

Dans le cadre de l'aménagement de la zone, l'écoulement naturel et les rejets des eaux pluviales sur la voirie départementales ne devront pas être aggravés par le projet.

### 3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Les lignes électriques ou téléphoniques et leurs branchements doivent être réalisés en souterrain.

## ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article 1AU 4-2 b ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont les caractéristiques seront conformes pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Non réglementée dans les autres cas.

## ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'axe des voies existantes à aménager (15 m. le long des routes départementales). L'implantation le long des voies à créer sera adaptée au plan de masse de l'opération. En l'absence de plan d'aménagement général, les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies prévues. L'implantation des constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

2 – Dispositions applicables le long de la RD 939 et 675 : application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme : excepté les secteurs faisant l'objet d'une étude particulière conformément à l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 939 et de soixante quinze mètres de l'axe de la RD 675.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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



- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

#### ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales :

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

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

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

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

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

#### ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder (50%) de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation

#### ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

##### 1 – Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

##### 2 - Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres, et ne doit pas excéder 9 m en zone 1AUy.

#### ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

##### A/- Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

##### B/- Prescriptions particulières

##### 1 - Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux prévus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings) est interdit.



## 2 - Toitures

Sauf lorsqu'il est fait application des dispositions fixées au paragraphe 4 ci-dessous, les constructions doivent être terminées par des toitures en pente simple ou double, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art.

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

- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120%.

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

## 3 - Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

## 4 - Pour les bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure, les dispositions visées au paragraphe 2 ci-dessus peuvent ne pas être applicables.

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

L'ensemble des règles imposées dans cet article ne devront pas porter préjudice aux règles applicables par l'Architecte des Bâtiments de France.

En zone 1AUy, l'utilisation du bois en parement sera conseillée et les bardages métalliques devront être de couleur sombre (vert foncé, brun, kaki). Le blanc et les couleurs claires sont à exclure.

L'implantation et la taille des enseignes devront rester limitées. Les couleurs criardes et les enseignes lumineuses clignotantes seront à proscrire. La taille des enseignes bandeaux ne devra pas dépasser un mètre de hauteur.

## ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

1 – Pour les constructions à usage d'habitation :

Deux places de stationnement par logement, dont une partie doit être banalisée dans les opérations visées à l'article 1AU 2, à raison d'une demi-place au moins par logement (arrondie au nombre entier supérieur).

2 – Pour les constructions à usage de commerce, de production artisanale ou de service :

Une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

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

## ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 – Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement seront prioritairement aménagés en espaces verts.

2 – Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres.

### 3 - Espaces boisés classés

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

### 4 - Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.7<sup>ème</sup> du code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés, parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif.

Les défrichements sont interdits.

## SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone 1AU est fixé à 0,6

Il n'est pas fixé de COS :

- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.



COMMUNAUTE DE COMMUNES



DU BRANTOMOIS

## **Modification n°2 du PLU de Brantôme**

*Extrait du règlement du Plan Local d'Urbanisme*  
*Dispositions applicables aux zones 1AU*

*Le règlement relatif aux autres zones reste inchangé*

### **LE REGLEMENT**

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

##### **ZONE D'URBANISATION FUTURE**

###### **Caractère de la zone**

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

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

Les autres unités de la zone ne pourront être urbanisées que lorsque les conditions prévues au paragraphe précédent seront remplies, éventuellement après modification ou révision du PLU.

Il est à signaler l'existence d'un secteur 1AUy, destiné à l'accueil d'activités économiques de nature industrielle, artisanale ou commerciale.

Il est à signaler l'existence d'un secteur 1AUm destiné à l'accueil d'un établissement social ou médico-social.

## ARTICLE 1AU 0 : RAPPELS

### **I – Types d’occupation ou d’utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1°) L’édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 421-4 et R 421-12 du code de l’urbanisme.

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

3°) Les démolitions sont soumises à permis conformément aux articles L 421-3 et R 421-26 à R 421-29 du code de l’urbanisme.

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

### **II - Défrichement**

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

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

### ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition que les voies publiques et les réseaux d’eau, d’électricité, d’assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l’ensemble de la dite unité, sont admises :

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

2/ Les opérations d’aménagement d’ensemble comprenant habitations, équipements collectifs, bâtiments annexes et locaux à usage d’activité qui leur sont directement liés (commerces, artisanat, services).

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

- les installations classées liées directement aux activités prévues dans l’opération ou aux besoins des constructions,
- les aires de stationnement,
- les piscines,
- les antennes d’émission et de réception des signaux radio électriques,
- les clôtures.

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

En zone 1AUy :

- La présence d'un réseau public séparatif d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales en bordure de zone n'est pas obligatoire.
- La construction de maisons d'habitation sera limitée et réservée à celles nécessaires aux activités (surveillance de cycles de fabrication,...).
- La problématique bruit devra être prise en compte lors de la construction des futurs bâtiments plus particulièrement pour les locaux à usage de bureaux et des habitations en vue de la protection des occupants (mise en œuvre d'un isolement acoustique adapté, orientation de la construction...).

Une zone 1AUm sera identifiée et les constructions de cette zone seront soumises à des conditions particulières.

## SECTION 2 –CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1 – Voirie

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

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

Les voies à aménager ou à créer doivent respecter les principes définis par les orientations d'aménagement.

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

Les fonds d'impasse desservant plus de trois logements doivent être aménagés en placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 10 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs.

#### 2 – Accès

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

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

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

### ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

#### 1- Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

#### 2- Assainissement :

a) dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

**b) Dispositions applicables sur la zone 1AUy**

Les eaux usées devront être traitées par la mise en place d'un dispositif particulier validé par des études de sols assurant un traitement, en fonction de l'activité des installations.

Un dossier déclaratif au titre de la loi sur l'eau « rejet des eaux pluviales » 2.1.5.0 sera à constituer au moment du projet d'aménagement. Chaque installation devra se conformer aux prescriptions du récépissé de déclaration.

Le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible par hectare de terrain sera à déterminer par le dossier loi sur l'eau.

Dans le cadre de l'aménagement de la zone, l'écoulement naturel et les rejets des eaux pluviales sur la voirie départementales ne devront pas être aggravés par le projet.

**3- Autres réseaux**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Les lignes électriques ou téléphoniques et leurs branchements doivent être réalisés en souterrain.

**ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article 1AU 4-2 b ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont les caractéristiques seront conformes pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Non réglementée dans les autres cas.

**ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'axe des voies existantes à aménager (15 m. le long des routes départementales). L'implantation le long des voies à créer sera adaptée au plan de masse de l'opération. En l'absence de plan d'aménagement général, les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies prévues. L'implantation des constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

2 – Dispositions applicables le long de la RD 939 et 675 : application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme : excepté les secteurs faisant l'objet d'une étude particulière conformément à l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 939 et de soixante quinze mètres de l'axe de la RD 675.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;



- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

#### ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### Dispositions générales :

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

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

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

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

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

#### ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder (50%) de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation

#### ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

##### 1 – Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

##### 2 - Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres, et ne doit pas excéder 9 m en zone 1AUy.

#### ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

##### A/- Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

##### B/- Prescriptions particulières

##### 1 - Façades



L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux prévus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings) est interdit.

## 2 - Toitures

Sauf lorsqu'il est fait application des dispositions fixées au paragraphe 4 ci-dessous, les constructions doivent être terminées par des toitures en pente simple ou double, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art.

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

- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120%.

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

3 - Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

4 - Pour les bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure, les dispositions visées au paragraphe 2 ci-dessus peuvent ne pas être applicables.

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

L'ensemble des règles imposées dans cet article ne devront pas porter préjudice aux règles applicables par l'Architecte des Bâtiments de France.

En zone 1AUy, l'utilisation du bois en parement sera conseillée et les bardages métalliques devront être de couleur sombre (vert foncé, brun, kaki). Le blanc et les couleurs claires sont à exclure.

L'implantation et la taille des enseignes devront rester limitées. Les couleurs criardes et les enseignes lumineuses clignotantes seront à proscrire. La taille des enseignes bandeaux ne devra pas dépasser un mètre de hauteur.

## ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

1 – Pour les constructions à usage d'habitation :

Deux places de stationnement par logement, dont une partie doit être banalisée dans les opérations visées à l'article 1AU 2, à raison d'une demi-place au moins par logement (arrondie au nombre entier supérieur).

2 – Pour les constructions à usage de commerce, de production artisanale ou de service :

Une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

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

En zone 1AUm :

Une place de stationnement pour deux chambres plus une place pour cinq agents.

## ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 – Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement seront prioritairement aménagés en espaces verts.

## 2 – Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres.

## 3 - Espaces boisés classés

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

4 - Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.7<sup>ème</sup> du code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés, parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif.

Les défrichements sont interdits.

## SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

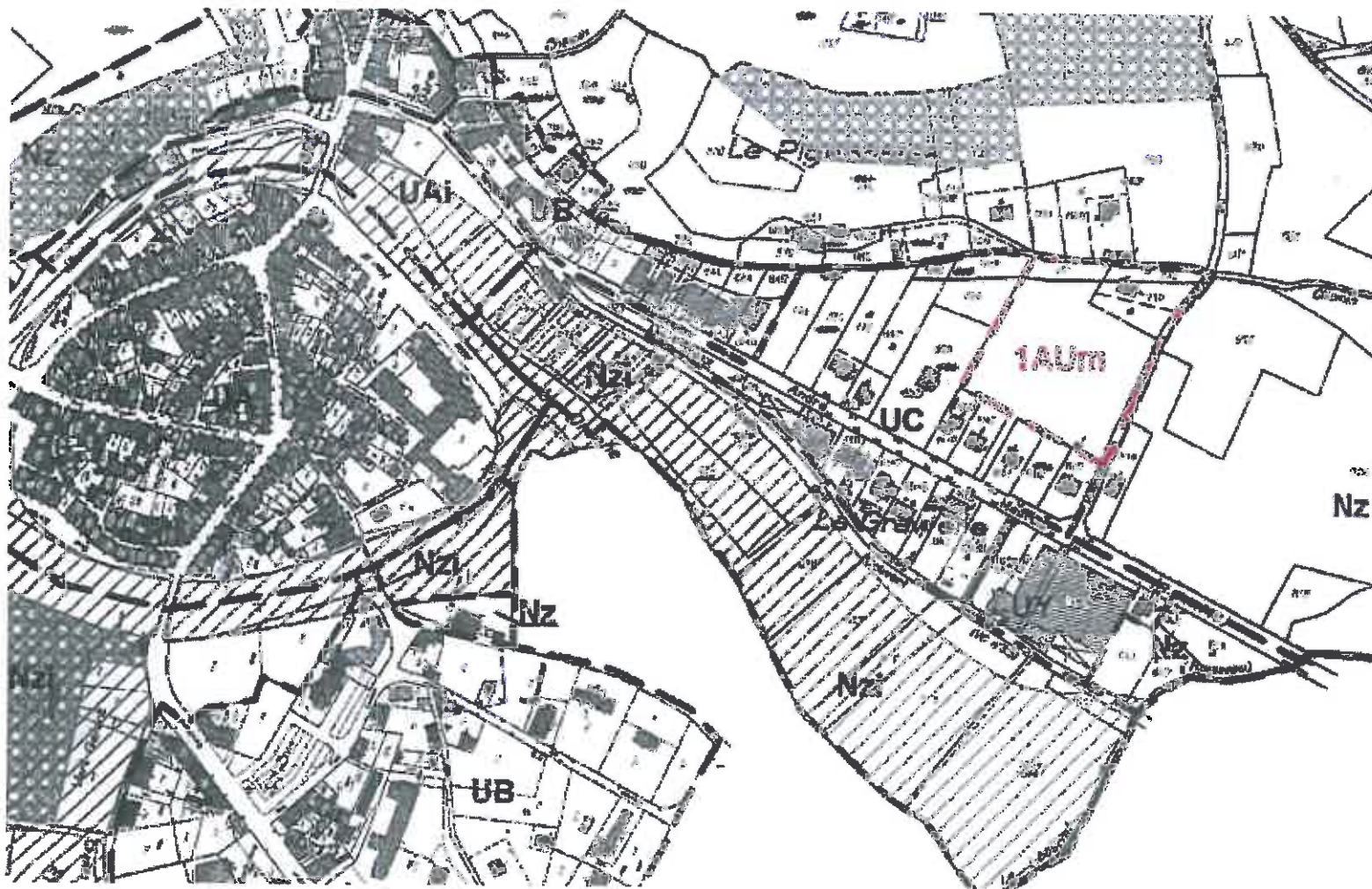
Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone 1AU est fixé à 0,6

Il n'est pas fixé de COS :

- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

En zone 1AUm, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,75.

Extrait des plans de zonage « Zonages Le Bourg Ouest et Planche Sud-Ouest »



**PLAN LOCAL D'URBANISME  
REVISION SIMPLIFIEE N°1**

**3**

**Règlement**



COMMUNAUTE DE COMMUNES



DU BRANTOMOIS

Vu pour être annexé à la délibération du  
conseil communautaire

en date du :

le Président :

## **SOMMAIRE**

<b>TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>3</b>
<b>ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan .....</b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE 2 : portée respective du règlement à l'égard des autres réglementations relatives à l'occupation des sols.....</b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE 3 : Division du territoire en zones.....</b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE 4 : Adaptations mineures.....</b>	<b>5</b>

## **TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE**

<b>Préambule : zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP).....</b>	<b>7</b>
<b>Chapitre 1 : dispositions applicables à la zone UA.....</b>	<b>8</b>
<b>Chapitre 2 : dispositions applicables à la zone UB.....</b>	<b>15</b>
<b>Chapitre 3 : dispositions applicables à la zone UC.....</b>	<b>21</b>
<b>Chapitre 4 : dispositions applicables à la zone UD.....</b>	<b>29</b>
<b>Chapitre 5 : dispositions applicables à la zone UY.....</b>	<b>37</b>
<b>Chapitre 6 : dispositions applicables à la zone UE.....</b>	<b>45</b>
<b>Chapitre 7 : dispositions applicables à la zone 1AU.....</b>	<b>52</b>
<b>Chapitre 8 : dispositions applicables à la zone 2AU.....</b>	<b>59</b>
<b>Chapitre 9 : dispositions applicables à la zone A.....</b>	<b>64</b>
<b>Chapitre 10 : dispositions applicables à la zone N.....</b>	<b>72</b>

## **TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES**



## **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

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

## **ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

1) Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111-1 à R 111-26 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R 111-2, R 111-4 et R 111-15 qui restent applicables.

Outre les dispositions ci-dessus, relatives aux articles R 111-1 à R 111-26, sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

- conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens ;

- les dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par les autoroutes et voies classées à grande circulation ;

- conformément à l'article L322-3 du Code forestier, dans le cadre de la lutte contre les incendies, le débroussaillage, à la charge du propriétaire, est obligatoire « *aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cinquante mètres, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de dix mètres de part et d'autre de la voie.* »

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

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

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

### **- Les zones urbaines**

<b>UA</b>	Zone urbaine dense recouvrant les centres anciens
<b>UB</b>	Zone urbaine de première extension du centre ancien, dense
<b>UC</b>	Zone d'extension urbaine / Réseau d'assainissement collectif

<b>UD</b>	Zone urbaine peu dense / Dispositifs d'assainissement autonome
<b>UE</b>	Zone urbaine affectée aux équipements publics et d'intérêt général
<b>UY</b>	Zone urbaine affectée aux activités.

#### - Les zones à urbaniser

<b>1AU</b>	Zone à urbaniser à usage principal d'habitat ( <i>ouverte selon modalités PADD + orientations d'aménagement</i> ), dont un secteur indicé 1AUm destiné à l'accueil d'un établissement social ou médico-social.
<b>2AU</b>	Zone à urbaniser à long terme ( <i>à ouvrir par modification ou révision</i> )

#### - La zone agricole A

#### - Les zones naturelles : zone naturelle et forestière N englobe 3 secteurs :

- Nh où des constructions peuvent être autorisées sous conditions, (cf. R 123-8, dernier alinéa) ;
- Np correspondant à des protections particulières ;
- Nstep destinée exclusivement aux stations d'épuration, ainsi qu'à leurs extensions et aménagements.

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

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

4) **Les zones inondables** ne font pas l'objet d'un classement avec l'indice « i », comme précédemment, mais sont représentées par un hachurage bleu sur le plan de zonage (comme projeté dans le projet de plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Dronne). Ce PPRI sera annexé au PLU dès son approbation et disposera d'un plan de zonage et d'un règlement propres.

#### ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

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

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



## **TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE**

***PREAMBULE : ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL,  
URBAIN ET PAYSAGER (ZPPAUP)  
Ville de Brantôme***

La commune de Brantôme, riche en monuments architecturaux de valeur et d'une topographie favorable à leur perception, fait l'objet d'une ZPPAUP (arrêté préfectoral du 7 mai 1990).

Cette ZPPAUP vaut servitude d'utilité publique en application de l'article L642-2 du Code du patrimoine modifié par ordonnance n°2005-1128 du 8 septembre 2005.

**Les dispositions de la ZPPAUP s'ajoutent aux dispositions du P.L.U. et se substituent à elles lorsqu'elles lui sont contraires.** Ses prescriptions ne font pas obstacle à l'application de règles plus contraignantes.

La ZPPAUP définit trois secteurs :

1. le centre ancien ainsi que les ensembles ou immeubles d'intérêt architectural : **UP**
2. les espaces d'extension urbaine protégée : **ZP**
3. le patrimoine naturel protégé : **NP**.

Le règlement de la ZPPAUP précise les dispositions relatives aux différentes zones.

Le présent document rappelle ou cite certaines de ces dispositions : pour toute précision concernant une situation particulière, on se référera au dossier de la ZPPAUP.

Cependant, seuls les contours de la ZPPAUP apparaissent sur le document graphique du PLU.



## **CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

### *ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCES ET DE SERVICES (centre ancien)*

#### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central, d'habitations, de commerces et de services. Ce caractère est traduit par la forte densité des constructions, et leur implantation, généralement en ordre continu le long des voies.

Cette zone s'étend essentiellement sur le centre ancien de Brantôme.

ARTICLE UA 0 - RAPPELS**I – Types d’occupation ou d’utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1° ) L’édification des clôtures autres qu’agricoles est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l’article R 421-12 du code de l’urbanisme.

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

3° ) Les démolitions sont soumises à permis conformément aux articles L 421-3 et R 421-26 à R 421-28 du code de l’urbanisme.

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

**II - Défrichement**

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

**SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL**ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- l’ouverture et l’exploitation de carrières
- les terrains de camping
- les terrains de stationnement de caravanes
- les parcs d’attraction et les dépôts de véhicules désignés à l’article R 421-23 du code de l’urbanisme
- les constructions à usage agricole.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l’article UA 1, notamment celles à usage d’habitation, d’équipement collectif, d’hôtellerie, de commerce, d’artisanat, de bureaux et de services, sont admises à condition de respecter :

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

Les demandes d’autorisations de défrichement pourront être recevables (hors espaces boisés classés) pour les besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

**Toutefois, dans le secteur inondable,**

- toute occupation ou utilisation du sol sera soumise à la doctrine et aux préconisations de la MISE 24 et au PPRI de la Dronne.
- toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés.

**SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****1 – Voirie :**

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

**2 – Accès :**

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

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

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

**ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS****1 – Eau potable :**

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

**2 – Assainissement :**

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

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

### 3 – Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

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

## ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

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

Lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, dont l'alignement est en retrait, celui-ci peut être substitué à l'alignement de la voie.

2 – Des implantations en retrait de l'alignement peuvent toutefois être autorisées dans les cas suivants, sous réserve d'une application des dispositions de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, rappelé à l'article UA 11 ci après :

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

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

- Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3-1.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété. Elles doivent alors être implantées sur l'une au moins des limites latérales (donnant sur les voies et emprises publiques).

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

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Définitions

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

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

2 – Règles

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

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A/ - Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B/ - Prescriptions particulières

*1 – Façades*

La disposition et les proportions des ouvertures respecteront le style de la façade. Les fenêtres créées seront à dominante verticale (1 x 1,5 m minimum).

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

*2 – Toitures*

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

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



La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

Les teintes des matériaux utilisés devront proches des teintes utilisées localement.

Les égouts et faîtages seront disposés parallèlement ou perpendiculairement aux voies de desserte et en accord avec les orientations dominantes du bâti environnant.

Les châssis de toits seront admis en nombre limité, de dimension maximale 70 x 110 cm, la longueur étant disposée dans le sens de la hauteur.

Les descentes d'eaux pluviales seront reportées autant que possible en limite latérale.

3 – Les *bâtiments annexes* tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales. Toutefois, lorsque ces bâtiments sont accolés à la construction principale, une toiture aménagée en terrasse peut être admise à condition d'être accessible. Celle-ci doit alors être bordée d'un garde-corps en pierre.

#### ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

#### ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1 – Espaces libres :

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement seront prioritairement aménagés en espaces verts.

2 – Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les essences locales à feuilles caduques seront privilégiées.

#### SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone UA.

La surface hors œuvre maximale autorisée sur chaque terrain est celle qui peut être logée dans le volume enveloppe défini par les articles 6 à 10 ci-dessus.

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### *ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCES ET DE SERVICES* *Extension du centre ancien*

#### Caractère de la zone

Cette zone correspond aux premières extensions du Centre (essentiellement 19<sup>e</sup> siècle, début 20<sup>e</sup> siècle). Les constructions, en général moins élevées que dans le centre ancien sont le plus souvent à l'alignement des voies et disposent d'espace libre en second rang, et parfois en façade.

**POUR MEMOIRE** – Correspond à une situation occasionnelle de terrain. Elle se distingue de la zone UA principalement par les formes urbaines (voir article UB 7), et par la densité (voir article UB 14).

ARTICLE UB 0 - RAPPELS**I – Types d’occupation ou d’utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1° ) L’édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 421-4 et R 421-12 du code de l’urbanisme.

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

3° ) Les démolitions sont soumises à permis conformément aux articles L 421-3 et R 421-26 à R 421-28 du code de l’urbanisme.

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

**II - Défrichement**

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

**SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL**ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- l’ouverture et l’exploitation de carrières
- les terrains de camping
- les terrains de stationnement de caravanes
- les parcs d’attraction et les dépôts de véhicules désignés à l’article R 421-23 du code de l’urbanisme
- les constructions à usage agricole

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l’article UB 1, notamment celles à usage d’habitation, d’équipement collectif, d’hôtellerie, de commerce, d’artisanat, de bureaux et de services, sont admises à condition de respecter :

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

**Toutefois, dans le secteur inondable,**

- toute occupation ou utilisation du sol sera soumise à la doctrine et aux préconisations de la MISE 24 et au PPRI de la Dronne.

- toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés.

Les demandes d'autorisations de défrichement pourront être recevables (hors espaces boisés classés) pour les besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1 – Voirie :

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

#### 2 – Accès :

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

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

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

### ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

#### 1 – Eau potable :

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

#### 2 – Assainissement :

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

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

### 3 – Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

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

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

Non réglementé.

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

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

Lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, dont l'alignement est en retrait, celui-ci peut être substitué à l'alignement de la voie.

2 – Des implantations en retrait de l'alignement peuvent toutefois être autorisées dans les cas suivants, sous réserve d'une application des dispositions de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, rappelé à l'article UB 11 ci après :

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

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

- Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3-1.

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

1 – Implantation par rapport aux limites latérales (limites donnant sur les voies et emprises publiques) :

- a) Dans une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement de la voie, ou de la limite qui s'y substitue, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

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

- b) Au-delà de la profondeur de 15 mètres, les constructions édifiées en second rang, doivent être éloignées des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, tous bâtiments peuvent être implantés en limite séparative. Il en est de même pour les bâtiments annexes, tels que garage, remise, abri, à condition que la hauteur maximale de la construction sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres. Les bâtiments à usage d'activité commerciale ou artisanale devront être implantés à 3,50 mètres de la limite séparative.

- c) Lorsque les constructions sont édifiées en retrait de l'alignement, elles sont soumises aux règles d'implantation fixées au paragraphe b) ci-dessus.

## 2 – Implantation par rapport aux limites de fond de l'unité foncière.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment implanté en ordre continu conformément aux dispositions à l'alinéa 1-a) ci-dessus, une implantation en limite séparative peut être admise si les caractéristiques du terrain ne permettent pas de respecter les distances minimales fixées ci-dessus.

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

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

### ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

### ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### 1 – Définitions

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

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

#### 2 – Règles

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé le long de la voie.

Une tolérance de un mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

## A/ - Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## B/ - Prescriptions particulières

*1 – Façades*

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

Les fenêtres créées seront à dominante verticale (1 x 1,5 m minimum).

*2 – Toitures*

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

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

- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

Les teintes des matériaux utilisés devront proches des teintes utilisées localement.

Les égouts et faîtages seront disposés dans la continuité du bâti existant.

3 – Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales. Toutefois, lorsque ces bâtiments sont accolés à la construction principale, une toiture aménagée en terrasse peut être admise à condition d'être accessible. Celle-ci doit alors être bordée d'un garde-corps en pierre.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

## 1 – Espaces libres :

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement seront prioritairement aménagés en espaces verts.

## 2 – Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées.

## SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### *ZONE URBAINE D'HABITATIONS ET DE SERVICES*

(Possibilité d'autorisation d'assainissement autonome  
en l'absence de réseau public d'assainissement)

#### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, au tissu bâti aéré, destinée principalement aux constructions à usage d'habitation et de service.

Elle s'étend à la périphérie du centre ancien dense.

Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre discontinu, et le plus souvent implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.



ARTICLE UC0 – RAPPELS :**I – Types d’occupation ou d’utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1° ) L’édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 421-4 et R 421-12 du code de l’urbanisme.

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

3° ) Les démolitions sont soumises à permis conformément aux articles L 421-3 et R 421-26 à R 421-29 du code de l’urbanisme.

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

**II - Défrichement**

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

**SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL**ARTICLE UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L’ouverture et l’exploitation de carrières.
- Les terrains de camping.
- Les terrains de stationnement de caravanes.
- Les parcs d’attraction et les dépôts de véhicules désignés à l’article R 421-23 du code de l’urbanisme.
- Les constructions à usage agricole.

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

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

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

Les demandes d’autorisations de défrichement pourront être recevables (hors espaces boisés classés) pour les besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

**Toutefois, dans le secteur inondable,**

- toute occupation ou utilisation du sol sera soumise à la doctrine et aux préconisations de la MISE 24 et au PPRI de la Dronne.
- toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

## 1 – Voirie :

Lorsque des voies publiques seront à créer, elles devront avoir au moins 8 mètres de plateforme (chaussée + accotement ou trottoir).

Les voies en impasse desservant plus de trois logements devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre, notamment aux engins de lutte contre l'incendie, de faire aisément demi-tour (tournebride).

## 2 – Accès

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

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

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Le long des voies classées dans la voirie nationale ou départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

## 1 – Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>o</sup>alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

## 2 – Assainissement :

*a)- Dispositions générales*

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

b)- Dispositions applicables en l'absence de réseau public de collecte des eaux usées.

En l'absence de réseau public, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement est obligatoire et devra satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

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

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

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

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

c)- Eaux pluviales.

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

d)- Autres réseaux.

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

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

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

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UC 4-2 b ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont les caractéristiques seront conformes pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Non réglementée dans les autres cas.

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

## 1 - Dispositions générales :

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

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

## 2 – Dispositions applicables le long de la RD 939 : application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme :

Excepté les secteurs faisant l'objet d'une étude particulière conformément à l'article L 111 1 4 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 939 (déviations) et de soixante quinze mètres de l'axe de la RD 939 sur les autres secteurs.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées à 25 mètres au moins de l'axe de la RD 939, sauf dans le cas d'extension d'une construction existante.

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

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

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

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

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

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

#### ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne peut excéder (50%) de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation

Non réglementée dans les autres cas.

#### ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

##### 1 – Définition

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

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

##### 2 – Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

#### ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

##### A/ Dispositions Générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

##### B/ Prescriptions particulières

##### 1 – Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux non recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings...) est interdit.

##### 2 – Toitures

Sauf lorsqu'il est fait application des dispositions fixées au paragraphe 4 ci-dessous, les constructions doivent être terminées par des toitures en pente simple ou double, couvertes de tuiles :

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

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120% ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

3 – Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

4 – Pour les bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure, les dispositions visées au paragraphe 2 ci-dessus peuvent ne pas être applicables. Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

L'ensemble des règles imposées dans cet article ne devront pas porter préjudice aux règles applicables par l'Architecte des Bâtiments de France.

#### ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

1 – Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement. Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place au moins par logement (arrondie au nombre entier supérieur).

2 – Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau, une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

3 – Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, une place de stationnement pour deux lits.

4 – Pour les hôtels et restaurants :  
- une place de stationnement par chambre  
- deux places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

5 – Pour les salles de spectacles et de réunions, des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

6 – Pour les établissements d'enseignement :  
a)- Etablissements primaires : une place de stationnement par classe.  
b)- Etablissement du second degré : deux places de stationnement par classe.

7 – Modalités d'application :

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

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

ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1 – Espaces libres :

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement seront prioritairement aménagés en espaces verts.

Les opérations groupées ou les lotissements comportant plus de 10 logements doivent comprendre des espaces libres communs.

2 – Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées.

3 – Espaces boisés classés :

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

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d’occupation du sol applicable à la zone UC est fixé à 0,6.

Il n’est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d’équipement collectif d’infrastructure.

## CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

### *ZONE URBAINE PEU DENSE A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION*

#### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'habitat peu dense, localisée dans des secteurs excentrés de l'agglomération.

Cette localisation ne permet pas d'envisager la réalisation à court terme du réseau public d'assainissement. La densité des constructions doit être adaptée à cette contrainte.

POUR MEMOIRE – Correspond à une situation occasionnelle de terrain : Zone urbaine, en général, hors périmètre d'assainissement collectif. Elle se distingue de la zone UC principalement par la règle d'assainissement (article UD 4), la hauteur des constructions (article UD 10) et par la densité (article UD 14).



ARTICLE UD0 – RAPPELS :**I – Types d’occupation ou d’utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1° ) L’édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 421-4 et R 421-12 du code de l’urbanisme.

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

3° ) Les démolitions sont soumises à permis conformément aux articles L 421-3 et R 421-26 à R 421-29 du code de l’urbanisme.

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

**II - Défrichement**

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

**SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL**ARTICLE UD1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L’ouverture et l’exploitation de carrières.
- Les terrains de camping.
- Les terrains de stationnement de caravanes.
- Les parcs d’attraction et les dépôts de véhicules désignés à l’article R 421-23 du code de l’urbanisme.
- Les constructions à usage agricole.

ARTICLE UD2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l’article UD1, notamment celles à usage d’habitation, d’équipement collectif, d’hôtellerie, de commerce, d’artisanat, de bureaux et de service, sont admises à condition de respecter :

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

**Toutefois, dans le secteur inondable,**

- toute occupation ou utilisation du sol sera soumise à la doctrine et aux préconisations de la MISE 24 et au PPRI de la Dronne.
- toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés.

Les demandes d'autorisations de défrichement pourront être recevables (hors espaces boisés classés) pour les besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UD 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1 – Voirie :

Lorsque des voies publiques seront à créer, elles devront avoir au moins 8 mètres de plate-forme (chaussée + accotement ou trottoir).

Les voies en impasse desservant plus de 3 logements devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre, notamment aux engins de lutte contre l'incendie, de faire aisément demi-tour (tournebride).

#### 2 – Accès

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

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

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Le long des voies classées dans la voirie nationale ou départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

### ARTICLE UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

#### 1 – Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>o</sup>alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

## 2 – Assainissement

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. L'autorité chargée de l'application de la réglementation sanitaire peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

## 3 - Eaux pluviales.

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

## 4- Autres réseaux.

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

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

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

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UD 4-2 b ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont les caractéristiques seront conformes pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Non réglementée dans les autres cas.

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

#### 1 - Dispositions générales :

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

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

2 – Dispositions applicables le long de la RD 939 : application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme :

Excepté les secteurs faisant l'objet d'une étude particulière conformément à l'article L 111 1 4 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 939 (déviation) et de soixante quinze mètres de l'axe de la RD 939 sur les autres secteurs.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées à 25 mètres au moins de l'axe de la RD 939, sauf dans le cas d'extension d'une construction existante.

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

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

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

#### ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

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

#### ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne peut excéder (50%) de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation.

Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 1 – Définition

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

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

## 2 – Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

## A/ Dispositions Générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## B/ Prescriptions particulières

## 1 – Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux non recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings...) est interdit.

## 2 – Toitures

Sauf lorsqu'il est fait application des dispositions fixées au paragraphe 4 ci-dessous, les constructions doivent être terminées par des toitures en pente simple ou double, couvertes de tuiles :

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

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120% ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

3 – Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

4 – Pour les bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure, les dispositions visées au paragraphe 2 ci-dessus peuvent ne pas être applicables. Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

L'ensemble des règles imposées dans cet article ne devront pas porter préjudice aux règles applicables par l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

1 – Pour les constructions à usage d'habitation, *deux* places de stationnement par logement.

Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place au moins par logement (arrondie au nombre entier supérieur).

2 – Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau, une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

3 – Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, une place de stationnement pour deux lits.

4 – Pour les hôtels et restaurants :

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

5 – Pour les salles de spectacles et de réunions, des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

6 – Pour les établissements d'enseignement :

- a)- Etablissements primaires : une place de stationnement par classe.
- b)- Etablissement du second degré : deux places de stationnement par classe.

7 – Modalités d'application :

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

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

ARTICLE UD 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1 – Espaces libres :

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement seront prioritairement aménagés en espaces verts.

Les opérations groupées ou les lotissements comportant plus de 10 logements doivent comprendre des espaces libres communs.

2 – Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées.

3 – Espaces boisés classés :

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

### SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UD est fixé à 0,20.

Toutefois :

- nonobstant les règles fixées ci-dessus, la reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants pourront être autorisés avec une surface hors œuvre brute au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

- il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

- sous réserve d'un raccordement à l'assainissement collectif, il n'est pas fixé de C.O.S. pour les projets d'hôtels.

## **CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY**

### *ZONE D'ACTIVITES*

#### Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains équipés ou à équiper destinés aux implantations de constructions et installations à usage commercial, artisanal ou industriel.



ARTICLE UY 0 – RAPPELS**I – Types d’occupation ou d’utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1° ) L’édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 421-4 et R 421-12 du code de l’urbanisme.

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

3° ) Les démolitions sont soumises à permis conformément aux articles L 421-3 et R 421-26 à R 421-29 du code de l’urbanisme.

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

**II - Défrichement**

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

**SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL**ARTICLE UY 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE UY 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l’activité économique (artisanale, commerciale ou industrielle) ou qu’elles soient nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif et, dans les deux cas, sans qu’il soit nécessaire d’actions judiciaires ou autres pour des nuisances créées par des implantations déjà existantes :

- les constructions à usage professionnel ou d’accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l’activité économique
- les installations classées correspondant aux besoins de la dite activité
- les constructions à usage d’habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone
- les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone

- les aires de stationnement et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 421-23 du code de l'urbanisme
- les affouillements et exhaussements du sol conformément aux articles L 421-2, R 421-19 à R 421-25
- les antennes d'émission et de réception des signaux radio-électriques
- les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus.

La problématique bruit devra aussi être prise en compte lors de la construction des futurs bâtiments et plus particulièrement pour les locaux à usage de bureaux en vue de la protection des occupants (mise en œuvre d'un isolement acoustique adapté, orientation de la construction...).

Les entreprises implantées ou qui s'installeront sur ces zones devront tenir compte de l'éventuelle proximité de secteurs à usage d'habitation et adapter à cet environnement, notamment, leur niveau de nuisances sonores.

Les préconisations en la matière se font soit sur la base de la réglementation bruits de voisinage (articles R.1334-30 à R.1334-37 du code de la santé publique), soit sur celle des installations classées (arrêté du 23 janvier 1997 modifié relatif à la limitation des bruits émis dans l'environnement par des installations classées).

En outre, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes sont admis, à condition de ne pas créer de logement nouveau.

**Toutefois, dans le secteur inondable,**

- toute occupation ou utilisation du sol sera soumise à la doctrine et aux préconisations de la MISE 24 et au PPRI de la Dronne.
- toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés.

Les demandes d'autorisations de défrichement pourront être recevables (hors espaces boisés classés) pour les besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UY 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1 – Voirie

La desserte de la zone UY doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des immeubles susceptibles d'y être édifiés.

En particulier :

- Lorsque des voies publiques seront à créer, elles devront avoir au moins 8 mètres de plate-forme (chaussée + accotement ou trottoir).
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour (tournebride).

#### 2 – Accès

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

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

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

- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie. En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.

- Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

#### ARTICLE UY 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

##### 1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

##### 2 – Assainissement

###### a) Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

###### b) Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées :

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

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

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

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

###### c) Prescriptions particulières

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la

nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

#### d) Eaux pluviales

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

### 3 – Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

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

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

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UY 4-2 b ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont les caractéristiques seront conformes pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Non réglementée dans les autres cas.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égale à 10 mètres. Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe de la voie lorsque l'alignement n'est pas défini.

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

Excepté les secteurs faisant l'objet d'une étude particulière conformément à l'article L 111 1 4 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 939 (déviation) et de soixante quinze mètres de l'axe de la RD 939 sur les autres secteurs.

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

#### 1 – Constructions à usage d'activité

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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

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

## 2 – Constructions à usage d'habitation et bâtiments annexes

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative. Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

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

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

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

### ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation (30% pour les constructions non raccordées au réseau collectif d'assainissement).

### ARTICLE UY 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

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

#### A/ Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### B/ Prescriptions particulières

##### 1 – Bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure

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

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

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

## 2 – Constructions à usage d'habitation

### a) Matériaux

L'emploi à nu de matériaux brillants, tels que tôle galvanisée, papier goudronné... ou de matériaux non recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.

### b) Toiture

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

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

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

Toutefois, les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux logements intégrés dans les bâtiments à usage d'activité.

Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

## ARTICLE UY 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

1 – Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement

2 – Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau, une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors d'œuvre nette de la construction.

3 – Pour les autres établissements à usage d'activité, une place de stationnement par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de la construction.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

## ARTICLE UY 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

En particulier il doit être prévu des surfaces engazonnées plantées de groupement d'arbres en bordure des voies de desserte, et un rideau végétal formant écran le long des limites séparatives latérales.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

### SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone UY.

La surface maximale de plancher hors œuvre autorisée est celle qui peut être logée dans le volume enveloppe définie par les articles 6 à 10 ci-dessus.

## **CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

### *ZONE D'EQUIPEMENTS PUBLICS*

#### Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains équipés ou à équiper destinés aux implantations de constructions et installations d'équipements publics et d'intérêt général.



ARTICLE UE 0 – RAPPELS**I – Types d’occupation ou d’utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1° ) L’édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 421-4 et R 421-12 du code de l’urbanisme.

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

3° ) Les démolitions sont soumises à permis conformément aux articles L 421-3 et R 421-26 à R 421-29 du code de l’urbanisme.

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

**II - Défrichement**

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

**SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL**ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l’article UE2 est interdite.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié aux services publics ou soit d’intérêt collectif :

- les constructions, installations nouvelles et extensions de constructions, liées et nécessaires aux équipements publics et administratifs, aux activités sportives, de loisirs, culturelles, scolaires et en lien avec les services publics
- l’ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes
- l’ouverture de lieux de stationnement et d’accueil aménagés pour véhicules de catégorie M1
- les constructions à usage d’habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone
- les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone
- les aires de stationnement et les dépôts de véhicules désignés à l’article L 421-2 du code de l’urbanisme
- les affouillements et exhaussements du sol désignés à l’article L 421-2 du code de l’urbanisme, lorsqu’ils sont nécessaires à l’implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...)

- les antennes d'émission et de réception des signaux radio-électriques
- les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus.

En outre, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes sont admis, à condition de ne pas créer de logement nouveau.

**Toutefois, dans le secteur inondable,**

- toute occupation ou utilisation du sol sera soumise à la doctrine et aux préconisations de la MISE 24 et au PPRI de la Dronne.
- toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés.

Les demandes d'autorisations de défrichement pourront être recevables (hors espaces boisés classés) pour les besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1 – Voirie

La desserte de la zone UE doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des immeubles susceptibles d'y être édifiés.

En particulier :

- Lorsque des voies publiques seront à créer, elles devront avoir au moins 8 mètres de plate-forme (chaussée + accotement ou trottoir).
- Les voies en impasse desservant plus de trois logements devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour (tournebride).

#### 2 – Accès

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

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

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent, pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
  - Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.
- Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

## 1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

## 2 – Assainissement

## a) Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

## b) Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées :

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

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

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

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

## c) Prescriptions particulières

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

## d) Eaux pluviales

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

## 3 – Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

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

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

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UE 4-2 b ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont les caractéristiques seront conformes pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Non réglementée dans les autres cas.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égale à 10 mètres. Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe de la voie lorsque l'alignement n'est pas défini.

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

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

##### 1 – Constructions à usage d'activité

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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

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

##### 2 – Constructions à usage d'habitation et bâtiments annexes

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative. Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

#### ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

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

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation (30% pour les constructions non raccordées au réseau collectif d'assainissement).

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A/ Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B/ Prescriptions particulières

1 – Bâtiments à usage d'équipement collectif d'infrastructure

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

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

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

2 – Constructions à usage d'habitation

a) Matériaux

L'emploi à nu de matériaux brillants, tels que tôle galvanisée, papier goudronné, etc... ou de matériaux non recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.

b) Toiture

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

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

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

Toutefois, les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux logements intégrés dans les bâtiments à usage d'activité.

Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

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

- 1 – Pour les constructions à usage d’habitation, deux places de stationnement par logement
- 2 – Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau, une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors d’œuvre nette de la construction.
- 3 – Pour les autres établissements à usage d’activité, une place de stationnement par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de la construction.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s’ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

En particulier il doit être prévu des surfaces engazonnées plantées de groupement d’arbres en bordure des voies de desserte, et un rideau végétal formant écran le long des limites séparatives latérales.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

### SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n’est pas fixé de C.O.S. dans la zone UE.

La surface maximale de plancher hors œuvre autorisée est celle qui peut être logée dans le volume enveloppe définie par les articles 6 à 10 ci-dessus.

## **CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

### *ZONE D'URBANISATION FUTURE*

#### Caractère de la zone

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

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

Les autres unités de la zone ne pourront être urbanisées que lorsque les conditions prévues au paragraphe précédent seront remplies, éventuellement après modification ou révision du PLU.

Il est à signaler l'existence d'un secteur 1AUm destiné à l'accueil d'un établissement social ou médico-social.

ARTICLE 1AU 0 : RAPPELS**I – Types d’occupation ou d’utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1° ) L’édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 421-4 et R 421-12 du code de l’urbanisme.

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

3° ) Les démolitions sont soumises à permis conformément aux articles L 421-3 et R 421-26 à R 421-29 du code de l’urbanisme.

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

**II - Défrichement**

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

**SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL**ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition que les voies publiques et les réseaux d’eau, d’électricité, d’assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l’ensemble de la dite unité, sont admises :

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

2/ Les opérations d’aménagement d’ensemble comprenant habitations, équipements collectifs, bâtiments annexes et locaux à usage d’activité qui leur sont directement liés (commerces, artisanat, services)

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



- les installations classées liées directement aux activités prévues dans l'opération ou aux besoins des constructions,
- les aires de stationnement,
- les piscines,
- les antennes d'émission et de réception des signaux radio électriques,
- les clôtures.

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

Une zone 1AUm sera identifiée et les constructions de cette zone seront soumises à des conditions particulières.

## SECTION 2 –CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1 – Voirie

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

Les voies à aménager ou à créer doivent respecter les principes définis par les orientations d'aménagement.

Les voies en impasse desservant plus de 3 logements devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour (tournebride).

#### 2 – Accès

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

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

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

### ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

#### 1- Eau potable :

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

dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

## 2- Assainissement :

### a) Dispositions générales :

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

### b) Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées :

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

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

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

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

## 3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Les lignes électriques ou téléphoniques et leurs branchements doivent être réalisés en souterrain.

## ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article 1AU 4-2 b ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont les caractéristiques seront conformes pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'axe des voies existantes à aménager (15 m. le long des routes départementales).

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

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

2 – Dispositions applicables le long de la RD 939 : application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme :

Excepté les secteurs faisant l'objet d'une étude particulière conformément à l'article L 111 1 4 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 939 (déviation) et de soixante quinze mètres de l'axe de la RD 939 sur les autres secteurs.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées à 25 mètres au moins de l'axe de la RD 939, sauf dans le cas d'extension d'une construction existante.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales :

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

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

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

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

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

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder (50%) de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation

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

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

**2 - Règles**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDSA/- Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B/- Prescriptions particulières1 - Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux non recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

2 - Toitures

Sauf lorsqu'il est fait application des dispositions fixées au paragraphe 4 ci-dessous, les constructions doivent être terminées par des toitures en pente simple ou double, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art.

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

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

3 - Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

4 - Pour les bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure, les dispositions visées au paragraphe 2 ci-dessus peuvent ne pas être applicables. Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

L'ensemble des règles imposées dans cet article ne devront pas porter préjudice aux règles applicables par l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

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

1 – Pour les constructions à usage d’habitation :

Deux places de stationnement par logement, dont une partie doit être banalisée dans les opérations visées à l’article 1AU 2, à raison d’une demi-place au moins par logement (arrondie au nombre entier supérieur).

2 – Pour les constructions à usage de commerce, de production artisanale ou de service :

Une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

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

En zone 1AUm : une place de stationnement pour deux chambres, plus une place pour 5 agents.

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 – Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement seront prioritairement aménagés en espaces verts.

2 – Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées d’arbres.

3 - Espaces boisés classés

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

4 - Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.7<sup>ème</sup> du code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés, parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif.

Les défrichements sont interdits.

### SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d’occupation du sol applicable à la zone 1AU est fixé à 0,6 .

En zone 1AUm, le coefficient d’occupation du sol est fixé à 0,75.

Il n’est pas fixé de COS pour les constructions à usage d’équipement collectif d’infrastructure.

## **CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

### *ZONE D'URBANISATION FUTURE A LONG TERME*

#### Caractère de la zone

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

Toutefois, les voies publiques et les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

ARTICLE 2AU 0 – RAPPELS**I – Types d’occupation ou d’utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1° ) L’édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 421-4 et R 421-12 du code de l’urbanisme.

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

3° ) Les démolitions sont soumises à permis conformément aux articles L 421-3 et R 421-26 à R 421-29 du code de l’urbanisme.

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

**II - Défrichement**

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

**SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL**ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Sous réserve de ne pas compromettre ni rendre plus onéreuse l’urbanisation future prévue au PADD, peuvent être admises:

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

2/ L’adaptation, la réfection ou l’extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ou piscines.

3/ Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

## SECTION 2 –CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

## 1 – Voirie

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

## 2 – Accès

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

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

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

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

## 1- Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

## 2- Assainissement :

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. L'autorité chargée de l'application de la réglementation sanitaire peut exiger, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

## 3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.



ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article 2AU 4-2 b ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont les caractéristiques seront conformes pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Non réglementée dans les autres cas.

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

1. Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'axe des voies existantes.

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

2. Dispositions applicables le long de la RD 939 : application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme :

Excepté les secteurs faisant l'objet d'une étude particulière conformément à l'article L 111 1 4 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 939 (déviation) et de soixante quinze mètres de l'axe de la RD 939 sur les autres secteurs.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées à 25 mètres au moins de l'axe de la RD 939, sauf dans le cas d'extension d'une construction existante.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

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

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

Non réglementée

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout du toit d'une construction en extension ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus d'un mètre. Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un seul niveau. La hauteur n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementées

ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 – Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement seront prioritairement aménagés en espaces verts.

2 – Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

## **CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

### *ZONE NATURELLE PROTEGEE*

#### *POUR PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE*

##### Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économique.

ARTICLE A 0 - RAPPELS :**I – Types d’occupation ou d’utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1° ) L’édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 421-4 et R 421-12 du code de l’urbanisme.

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

3° ) Les démolitions sont soumises à permis conformément aux articles L 421-3 et R 421-26 à R 421-29 du code de l’urbanisme.

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

**II - Défrichement**

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

**SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE A 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l’article A.2 est interdite.

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

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

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

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

- a) les constructions à usage d’habitation nécessaires à l’exploitation agricole et leurs bâtiments annexes, y compris les piscines. Elles devront être implantées sur les terres de l’exploitation et n’apporter aucune gêne à l’activité agricole environnante
- b) les bâtiments annexes et piscines des constructions autorisées ou existantes dans la zone.

4/ la restauration, la réhabilitation ou l'extension de bâtiments d'habitation, sans lien avec l'activité agricole, à condition :

- que ne soit apportée aucune gêne à l'activité agricole environnante,
- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- que ne soit porté atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages,
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

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

6/ les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés :

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

7/ les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus ou existantes.

8/ les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole.

**Toutefois, dans le secteur inondable,**

- toute occupation ou utilisation du sol sera soumise à la doctrine et aux préconisations de la MISE 24 et au PPRI de la Dronne.
- toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés.

## SECTION 2- CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1 - Voirie

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

#### 2 - Accès

##### a) Dispositions générales

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

b) Dispositions propres aux accès créés sur la voirie nationale ou départementale, hors agglomération.

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

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

(Ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe sis à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée.

Cette distance est portée à 100 mètres lorsque la voie est classée à grande circulation.

#### ARTICLE A 4- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

##### 1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>o</sup> alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

##### 2 - Assainissement

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

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

Les prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural sont fixées par l'arrêté préfectoral du 13 février 1998.

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

##### 3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>o</sup> alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

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

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

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article A 4-2 ci-dessus doit être implantée sur un terrain

dont les caractéristiques seront conformes pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Non réglementée dans les autres cas.

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

1 – Dispositions applicables le long de la RD 939 : application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme :

Excepté les secteurs faisant l'objet d'une étude particulière conformément à l'article L 111 1 4 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 939 (déviation) et de soixante quinze mètres de l'axe de la RD 939 sur les autres secteurs.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées à 25 mètres au moins de l'axe de la RD 939, sauf dans le cas d'extension d'une construction existante.

2 – *Le long des autres voies :*

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

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

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

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

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

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

Dans ces deux derniers cas, la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder 3,50 mètres.

- Lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 6 mètres.

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

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

#### ARTICLE A 9.- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

#### ARTICLE A 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

##### 1 - Définition

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

Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque la façade est orientée dans le sens de la pente du terrain, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la dite façade.

##### 2 - Règles

La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée mais nécessitera l'avis préalable du Service Départemental de l'Architecte et du Patrimoine pour le respect d'une bonne intégration paysagère des bâtiments.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 6 mètres, sauf dérogation du Service Départemental de l'Architecte et du Patrimoine.

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

#### ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

##### A/- Dispositions générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur



architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### B/- Prescriptions particulières

##### 1 – Constructions à usage d'habitation ou assimilées (gîtes, etc...)

###### a) *Façades*

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux, non recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings...) est interdit.

###### b) *Toitures*

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

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

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires , entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

c) Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

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

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

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

##### 3 - *Implantation*

L'implantation des constructions individuelles sur des déblais ou remblais modifiant la topographie du sol naturel est soumise aux conditions suivantes :

- la hauteur totale ( $H_2 + H_1$ ) des talus en déblais et en remblais créés doit être au plus égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ( $h$ ).
- la hauteur ( $H_1$ ) des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ( $h$ ) sans pouvoir excéder deux mètres en valeur absolue.
- en cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder un mètre en valeur absolue.

#### ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET  
PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementés

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé

## CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### *ZONE NATURELLE PROTEGEE EN RAISON DE LA QUALITE DE SES SITES ET DE SES PAYSAGES*

#### Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone N est une zone de protection stricte. Elle englobe 3 secteurs, dans lesquels les critères de protection sont différents :

- **Nh**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, recouvrant certains villages dans lesquels des constructions peuvent être autorisées sous conditions.
- **Np**, recouvrant un site d'intérêt paysager non inclus dans la ZPPAUP (Moulin de Vigonac),
- **Nstep**, destiné exclusivement à l'implantation des stations d'épuration, à leurs extensions et aménagements.

Il est rappelé qu'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) est implantée sur la commune de Brantôme. Cette ZPPAUP intègre aussi des zones naturelles protégées (NP) que le présent règlement prend partiellement en compte. Dans ce cadre, il sera spécifié quelques critères de protection particuliers concernant les zones classées N comprises dans le périmètre de la ZPPAUP (articles NO, N1, N2, N11 et N13).

ARTICLE N 0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL**I – Types d’occupation ou d’utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1° ) L’édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 421-4 et R 421-12 du code de l’urbanisme.

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

3° ) Les démolitions sont soumises à permis conformément aux articles L 421-3 et R 421-26 à R 421-29 du code de l’urbanisme.

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

**II - Défrichement**

Les demandes d’autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l’article L 130-1 du code de l’urbanisme, ainsi que dans les secteurs Np (du PLU) et zones naturelles protégées (NP de la ZPPAUP).

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l’article N.2 est interdite

Dans le secteur Np, toutes constructions ou installations sont interdites, à l’exception de celles citées à l’article N 2, paragraphe 1.

Dans le secteur N intégré dans le périmètre de la ZPPAUP, les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières citées à l’article N 2, paragraphes 1, 2, 4 et 6 sont interdites.

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

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

2/ les affouillements et exhaussements du sol lorsqu’ils sont destinés :

- aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu’aux fouilles archéologiques,
- à satisfaire les besoins en eau de l’exploitation agricole, sauf dans les secteurs Np et N de la ZPPAUP.

3/ Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte et que cela ne compromette pas ou ne gêne pas les exploitations agricoles :

- a) la restauration et la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments.
- b) l'extension des bâtiments à usage agricole existants, à condition que les travaux exécutés n'aient pas pour effet de changer la destination desdits bâtiments, sauf lorsqu'il s'agit de créer des logements pour locations saisonnières. La surface de plancher hors œuvre nette réalisée en extension ne pourra excéder celle du bâtiment existant.
- c) les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. La dite condition devra être respectée pour une période de 10 ans à compter du permis de construire, en prenant en compte la retraite intervenue durant ce laps de temps. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante ;
- d) sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :
  - les logements pour locations saisonnières (gîtes ruraux...), sauf lorsqu'il s'agit d'habitations légères ou de parc résidentiel de loisirs (HLL ou PRL). Ils devront de plus respecter le caractère des constructions environnantes, en termes de volumes, de matériaux, et d'implantation,
  - les campings, soumis à simple déclaration,
  - les piscines.
- e) Les bâtiments annexes des constructions existantes à usage agricole, tels que garages, remises, abris à une distance maximale de 100 mètres du bâtiment principal.

4/ En outre, dans le secteur Nh, les constructions nouvelles et leurs annexes, ainsi que les piscines, sont admises à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

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

6/ les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole, sauf dans les secteurs Np et N de la ZPPAUP. Dans le secteur Nstep sont autorisés les défrichements nécessités par l'implantation des stations d'épuration.

7/ Dans les secteurs N situés en ZPPAUP, la réalisation d'aires de stationnements paysagers et d'aires d'accueil aménagées pour véhicules de catégorie M1.

8/ Dans le secteur Nstep est exclusivement autorisée la réalisation des stations d'épuration, ainsi que leurs extensions et aménagements.

**Toutefois, dans le secteur inondable,**

- toute occupation ou utilisation du sol sera soumise à la doctrine et aux préconisations de la MISE 24 et au PPRI de la Dronne.
- toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés.

## SECTION 2- CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les accès sur la RD 939 et 675 sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

ARTICLE N 4- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

## 1 – Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

## 2 – Assainissement :

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

Les eaux usées autres que celles à usage domestique devront être traitées et évacuées conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

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

## 3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

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

ARTICLE N 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article N 2 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont

les caractéristiques seront conformes pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Non réglementée dans les autres cas.

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

1 – Dispositions applicables le long de la RD 939 : application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme :

Excepté les secteurs faisant l'objet d'une étude particulière conformément à l'article L 111 1 4 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 939 (déviation) et de soixante quinze mètres de l'axe de la RD 939 sur les autres secteurs.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées à 25 mètres au moins de l'axe de la RD 939, sauf dans le cas d'extension d'une construction existante.

2 – *Le long des autres voies :*

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

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

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

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

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

- lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant, lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
- pour les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris, à condition que la hauteur totale de la construction n'excède pas 3.50 mètres.

- lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 6 mètres.

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

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

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nh, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation.

Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE N 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Constructions nouvelles à usage d'habitation

a) Définition

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

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

b) Règle

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder celle des constructions les plus proches. Une tolérance de un mètre peut être admise pour améliorer l'intégration de la construction à son environnement naturel et bâti.

S'il n'y a pas de construction voisine à moins de 50 mètres, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera demandé.

2 – Extension de constructions existantes

La hauteur à l'égout du toit de la construction en extension ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus d'un mètre.

3 – Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un seul niveau.

4 – La hauteur n'est pas réglementée dans les autres cas.



ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

## A/- Dispositions générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## B/- Prescriptions particulières

1 - Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux non recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings...) est interdit.

Dans les secteurs Nh et N de la ZPPAUP, de même que dans les cas de création de gîtes ruraux :

- adopter pour les façades la teinte des enduits traditionnels environnants,
- respecter la proportion des baies à dominante verticale.

Pour les restaurations et extensions de constructions existantes, la référence sera celle de la construction initiale considérée.

2 - Toitures

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

- tuiles canal, romanes ou similaires lorsque la pente est inférieure à 45 %
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %, sauf dans les secteurs Nh et N de la ZPPAUP.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 %, ou supérieure à 45% dans les secteurs Nh et N de la ZPPAUP, ainsi que l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise,
- pour les édifices publics, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux liés à la nature de la construction.

Dans le secteur N intégré dans le périmètre de la ZPPAUP :

- adopter des volumes de couverture à faible pente,
- adopter des teintes de couverture proches de la terre cuite patinée.

3 - Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales

ARTICLE N 12- OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES ET AIRES DE STATIONNEMENT

1 – Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement devront être plantées.

Dans les secteurs Np et N de la ZPPAUP :

- conserver, entretenir et renouveler en plantations existantes en privilégiant les arbres ou arbustes à feuilles non persistantes d'essences locales,
- utiliser pour les clôtures des systèmes traditionnels : haies vives d'essences locales, poteaux et traverses de châtaigniers... et réserver les clôtures métalliques apparentes au seul usage agricole.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.