

COMMUNE DE SAINT GERMAIN DU SALEMBRE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

---

### PIECE N° 5-1 : REGLEMENT

---

---

### REVISION DU P.O.S.

PRESCRITE par délibération du conseil communautaire le 25 mars 2005

ARRETE par délibération du conseil communautaire le 29 juin 2007

APPROUVEE par délibération du conseil communautaire le 26 juin 2008



---

Marie Claire GUILBERT - Urbaniste - POITIERS

## **SOMMAIRE**

<b>DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>3</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>7</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>37</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>52</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>59</b>
<b>ANNEXES.....</b>	<b>68</b>
I - DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME.....	69
1 – DISPOSITIONS LEGISLATIVES .....	69
2 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES .....	71
II - DISPOSITIONS DU CODE CIVIL.....	74
III - DISPOSITIONS DU CODE FORESTIER.....	74
IV ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES .....	75
V - DISPOSITIONS EN MATIERE D' ARCHEOLOGIE PREVENTIVE .....	77

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de SAINT GERMAIN DU SALEMBRE ;

## **ARTICLE 2 - PORTEE RELATIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS D'URBANISME**

a) Les règles de ce plan local d'urbanisme sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Elles se substituent à celles des R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 du Code de l'Urbanisme.

Outre les dispositions ci-dessus, sont et demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire. Notamment, dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera, au sommet des terrassements, des découvertes entraînant l'application de Loi validée du 27 septembre 1941 qui porte réglementation des fouilles archéologiques (arrêt des travaux immédiat et déclaration au Maire de la Commune) ainsi que la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 qui précise le rôle de l'état et les contraintes pesant sur les aménageurs.

b) Se superposent de plus aux dispositions prévues aux titres II et III du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe « Tableau des Servitudes d'Utilité Publique » du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L126-1 du code de l'urbanisme.

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

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R. 123-9. Art. \* R. 123-4 (D. no2001-260, 27 mars 2001, art. 1<sup>er</sup>).

Les différentes zones sont repérées au plan (pièce n° 5-2) par les indices ci-après désignés :

a) Les zones urbaines, dites "**ZONES U**" auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont au nombre de trois :

**ZONE UB** : Zone urbaine d'habitation et de services correspondant au centre historique du Bourg et des principaux villages. Caractère continu de l'urbanisation. Cadre homogène à préserver

**ZONE UD** : Zone urbaine d'habitation et de services correspondant au développement périphérique de l'urbanisation. Caractère discontinu de l'urbanisation.

**ZONE US** : Zone à vocation principale de sport et de loisirs.

b) Les zones à urbaniser, dites "**ZONES AU**" auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III, sont des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les conditions d'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sont précisées dans le projet d'aménagement et de développement durable (Pièce n° 4 : orientations d'aménagement), la zone AU englobe les secteurs :

- 1AUa, recouvrant les unités de la zone situées hors du périmètre d'assainissement collectif
- 1AUY, affecté spécialement aux constructions à usage d'activités : commerces, artisanat, services, industrie.
- 1 AU L, affecté aux constructions liées à l'activité de sport motorisé.

Conformément à l'article R 123-6 du code de l'urbanisme. Pour les secteurs 2 AU, une modification du P.L.U conditionne leur ouverture à l'urbanisation.

c) Les zones agricoles, dites "**ZONES A**" auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV, sont les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées.

d) Les zones naturelles et forestières, dites "**ZONES N**" auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V, sont des secteurs à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Elle englobe : un secteur NP strictement protégée, un secteur NLc destinée à l'accueil touristique, un secteur Nh à capacité d'accueil limité conformément à l'article R 123-8 du code de l'urbanisme, un secteur Nr de transition avec l'espace agricole et un secteur Nf destiné aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et à la valorisation des déchets verts.

e) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont repérés sur les documents graphiques (pièce n° 5) conformément à la légende ; ils se superposent au zonage.

f) Des éléments du patrimoine et secteurs ont été identifiés au titre de l'application de l'article L 123-1-7°. Ils sont repérés conformément à la légende sur les documents graphiques (pièce n°5-2).

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément aux dispositions de l'article L123-1 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.

#### **ARTICLE 5 – PERMIS DE DEMOLIR**

Un permis de démolir sera exigé pour les secteurs et éléments identifiés au titre de l'application de l'article L 123-1-7°, conformément aux articles L 430-1alinéa d et L 430 2 à L 430 – 9 du code de l'urbanisme.

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Art. \* R. 123-5 (D. no2001-260, 27 mars 2001, art. 1er)  
Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

## **CHAPITRE 1**

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

#### **----- Zone UB**

##### Caractère de la zone

Cette zone recouvre les espaces d'urbanisation ancienne représentés par l'emprise originelle du bourg et des principaux villages. Ce caractère se traduit par une relative densité des constructions, une identité architecturale forte en outre marquée par une certaine diversité. L'implantation des constructions est généralement en ordre continu le long des voies.

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

Elle englobe un secteur UBa recouvrant les unités de la zone situées hors du périmètre d'assainissement collectif.

Le règlement s'attache à préserver le caractère traditionnel du bâti et les éléments identitaires du patrimoine.



## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A AUTORISATION OU A DECLARATION EN RAISON DE LA MISE EN APPLICATION DU P.L.U.**

- 1°) Les démolitions sont soumises à autorisation dans les périmètres délimités en application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme (R 421-28°) ;
- 2°) l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable dans les périmètres délimités en application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme (R 421-12-c).
- 3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Sont interdits :

- 1- Toute construction susceptible de créer ou subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations.
- 2- Les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toute sorte.
- 3- Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.
- 4- L'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les hébergements légers de loisirs.
- 5- Les carrières, affouillements et exhaussement du sol non destinés aux recherches minières ou géologiques, aux fouilles archéologiques et à la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, de collecte ou d'assainissement.
- 6- Les nouveaux bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole et industrielles

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

- 1- L'extension et l'aménagement des installations classées existantes sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances.
- 2 - Les installations classées nécessaires au fonctionnement urbain.

## **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 et d'enlèvement des ordures ménagères.

Dans le cas où ces voies se terminent en impasse et desservent plus de trois logements, leur extrémité devra être aménagée afin de permettre aux véhicules, notamment de service et de sécurité, de faire aisément demi-tour (placette, tourne-bride, etc.).

#### **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.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès de la parcelle sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

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 ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

#### **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 :**

##### **a - Eaux usées**

##### **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 sanitaire en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduelles non domestiques peut être subordonné à un pré-traitement approprié.

#### 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 non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation sanitaire en vigueur. Le zonage d'assainissement de la commune 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 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.

#### Dispositions applicables au secteur UBa

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 non collectifs 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.

#### **b- Eaux pluviales**

##### Réseau collectif existant :

Le raccordement à ce réseau des écoulements d'eaux pluviales de toute construction nouvelle est obligatoire. Toute évacuation dans le réseau d'eau usée est interdite. Le rejet devra être compatible avec la capacité des réseaux.

##### Réseau collectif inexistant :

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée et il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

En l'absence de réseau, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales.

### **3- Autres réseaux**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution de caractéristique 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, 3ème 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.

### **ARTICLES UB.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Aucune superficie minimale n'est imposée. Néanmoins, il est rappelé que pour toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif conformément aux dispositions de l'article UB4-2 ci-dessus, les caractéristiques du terrain

d'assiette (surface, forme, pente, etc.) et la nature du sol, doivent être conformes aux besoins de la filière autorisée.

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

- 1- Le long des voies, publiques ou privées, desservant plusieurs propriétés et ouvertes à la circulation générale, les constructions doivent être édifiées à 5,00 m minimum de l'alignement d'une des voies ou emprise publique jouxtant le terrain, ou à l'alignement des constructions adjacentes.
- 2- Des dispositions différentes à l'alinéa 1 peuvent être autorisées pour :
  - les extensions de bâtiments existants, ainsi que les annexes d'une habitation existante, qu'il serait impossible de réaliser à l'alignement ;
  - les constructions adossées à un immeuble existant, même sur une autre propriété, implanté en retrait ;
  - préserver la perception du bâti ancien traditionnel.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux de service public et téléphonique.

#### **ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

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

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux de service public et téléphonique.

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

Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouvertures sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. (4.00 m).

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux de service public et téléphonique.

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

Non réglementée.

## **ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMUM**

### **1- définition :**

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

### **2- règles :**

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder sept mètres (7,00m) à l'égout du toit. 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,
- lorsque le rez de chaussée est aménagé à l'usage commercial avec une hauteur au plancher supérieure ou égale à 3m50.

Nonobstant les dispositions précédentes des dispositions différentes peuvent être prises, si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes ou dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux de service public et téléphonique, pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

## **ARTICLE UB.11 - ASPECTS EXTERIEURS**

### **1- 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 notamment dans les abords des éléments identifiés aux documents graphiques, au titre de l'application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme.

La restauration, l'extension, la reconstruction et toute modification des constructions devra être assurée de manière à conserver leur identité d'origine dans la forme l'aspect ainsi que dans l'aménagement des abords (clôture, végétation et bâtiments annexes). La restauration, l'extension et toute modification ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des ouvertures, de la disposition des toitures et de l'aspect des matériaux existants.

### **2- Prescriptions particulières**

#### **a) Façades**

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc. est interdit. Pour la couleur des enduits il sera imposé la référence aux enduits originaux du voisinage.

#### **b) Toitures**

Les constructions doivent être couvertes par des toitures en pente, recouvertes de tuiles non vernissées mises en œuvre conformément aux règles de l'art notamment en terme de pente. La pente et la nature des matériaux devront respecter le caractère des lieux avoisinants.

Une réalisation différente en terme de pente ou l'utilisation de matériaux de couverture autre que ceux cités ci-dessus peut être autorisée lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés et dans le cas de restauration de toiture existante.

#### **c) Les bâtiments annexes**

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

#### **d) Les clôtures**

Dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses...) un enduit en harmonie avec celui de la construction doit être réalisé.

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès. La hauteur des clôtures est limitée à 1m 50, mesuré par rapport au niveau le plus bas du sol naturel initial.

#### **e) Bâtiments à usage collectif d'infrastructure :**

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par des motifs techniques liés à la nature des constructions.

#### **f) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire :**

Elles doivent faire l'objet d'un traitement paysager

### **ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT**

Non réglementé

### **ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

#### **-1- Espaces libres et plantations :**

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

#### **2- Espaces boisés classés :**

Sans objet.

**3- Dispositions particulières applicables aux éléments et quartiers remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.7ème du code de l'Urbanisme :**

Les boisements, les 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 et équipements nécessaires à la circulation publique

Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés. Les nouveaux sujets devront être conformes aux essences naturellement présentes sur le site.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

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

## CHAPITRE 2

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

#### **----- Zone UD**

#### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone marquée par un développement récent, destinée principalement aux constructions à usage d'habitation. Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre discontinu, et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.

Elle s'étend principalement sur les périphéries du bourg et des principaux villages. Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

Le règlement de cette zone a pour objectif :

- de permettre une meilleure insertion du bâti nouveau,
- d'assurer la gestion des eaux pluviales afin de limiter une surcharge hydraulique des réseaux existants.

Elle englobe un secteur UDa recouvrant les unités de la zone situées hors du périmètre d'assainissement collectif



## **TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A AUTORISATION OU A DECLARATION EN RAISON DE LA MISE EN APPLICATION DU P.L.U.**

- 1°) Les démolitions sont soumises à autorisation dans les périmètres délimités en application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme (R 421-28°) ;
- 2°) l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable dans les périmètres délimités en application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme (R 421-12-c).
- 3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation 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 UD 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1 - Toute construction susceptible de créer ou subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations.
- 2 - Les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toute sorte.
- 3 - Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.
- 4 - L'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les hébergements légers de loisirs.
- 5 - Les carrières, affouillements et exhaussement du sol non destinés aux recherches minières ou géologiques, aux fouilles archéologiques et à la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, de collecte ou d'assainissement.
- 6 - Les nouveaux bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole et industrielles.

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

- 1 - L'extension et l'aménagement des installations classées existantes sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances.
- 2 - Les installations classées nécessaires au fonctionnement urbain.

## **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 :**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans le cas où ces voies se terminent en impasse et desservent plus de trois logements, leur extrémité devra être aménagée afin de permettre aux véhicules, notamment de service et de sécurité, de faire aisément demi-tour (placette, tourne-bride, etc.).

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

#### **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 avec notamment un recul de 5 mètres des portails d'accès.
- Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.
- Pour les clôtures situées 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 de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

### **ARTICLE UD4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

#### **1- Eau potable :**

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

raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établis par l'article L 332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

## **2- Assainissement :**

### **a) Eaux usées**

#### **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 sanitaire en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonné à un pré-traitement approprié. 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.

#### **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 non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation sanitaire en vigueur. Le zonage d'assainissement de la commune 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 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.

#### **Dispositions applicables au secteur UDa**

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 non collectifs 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.

### **b) 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. Le rejet devra être compatible avec la capacité des réseaux

Toute évacuation dans le réseau d'eau usée est interdite.

### **3- Autres réseaux**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution de caractéristique 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, 3ème 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**

Aucune superficie minimale n'est imposée. Néanmoins, il est rappelé que Pour toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif conformément aux dispositions de l'article UD 4-2 ci-dessus, les caractéristiques du terrain d'assiette (surface, forme, pente, etc.) et la nature du sol, doivent être conformes aux besoins de la filière autorisée.

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

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

- 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, L'implantation le long des voies à créer sera adaptée au 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.

### **ARTICLE UD 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 UD 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative,
- pour les bâtiments annexes à condition que la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres.
- lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

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

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

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouvertures. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à quatre mètres (4.00 m.).

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux de service public et téléphonique.

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

L'emprise au sol des constructions à usage d'activité ne peut excéder 50% de la superficie du terrain d'implantation et 30% pour les constructions situées dans la zone d'assainissement non collectif ( UDa).

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 travaux 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.

Les dispositions de ce présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

### **1- 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.

## **2- Prescriptions particulières**

### **a) Constructions à usage d'habitation:**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

#### **- Façades :**

Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclu l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings....

#### **-Toitures :**

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, mises en œuvre conformément aux règles de l'art, la pente et la nature des matériaux devront respecter le caractère des lieux avoisinants.

Une réalisation différente en termes de pente ou l'utilisation de matériaux de couverture autre que ceux cités ci-dessus peut être autorisée dans les cas suivants :

lorsque le parti architectural ou technique le justifie,  
lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés.

### **b) Les bâtiments annexes**

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

### **c) 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.

### **d) Traitement des abords**

- Les clôtures et portails devront être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel ou d'ouvrages similaires existants dans le voisinage et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès. Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclu l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings... Les ouvrages grillagés devront être doublés d'une haie bocagère réalisée de préférence avec des essences locales. La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1mètre50 mesuré par rapport au niveau le plus bas du sol naturel initial.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

### **e) Adaptations- formes architecturales non traditionnelles**

Sous réserve de respecter les prescriptions du paragraphe UD-1 ci-dessus et d'un avis favorable du service instructeur, pourront être autorisées des constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques ou matériaux non traditionnels.

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

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, et de desserte interne pour les opérations collectives, 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 d'activités (commerce, production artisanale, service), UNE place par CINQUANTE m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre nette de construction.

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.

Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, afin d'assurer le stationnement des visiteurs, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée à raison d'une place au moins pour deux logements. Ils devront en outre, être non clos et accessibles aux visiteurs.

Lorsque le bénéficiaire du permis ne peut pas satisfaire aux obligations précédentes, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

## **ARTICLE UD 13 -OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1- Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts. Les espaces non affectés aux constructions et installations diverses ne devront pas être imperméabilisés.

Les opérations groupées ou les lotissements comportant plus de 10 logements doivent comprendre des espaces libres communs aménagés en espaces verts et de loisirs. Le dossier de permis de construire devra comprendre un plan d'aménagement de ces espaces.

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

### **2- Espaces boisés classés**

Sans objet.

### **3- Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.7ème du code de l'Urbanisme.**

Les boisements, les 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 et équipements nécessaires à la circulation publique.

Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés. Les nouveaux sujets devront être conformes aux essences naturellement présentes sur le site.

### **SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

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



## CHAPITRE 3

### ***ZONE URBAINE A AFFECTATION DOMINANTE D'ACTIVITE***

-----  
**zone UY**

#### Caractère de la zone

Cette zone recouvre les terrains où sont implantées les bâtiments d'une activité artisanale existante.

## **TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A AUTORISATION OU A DECLARATION EN RAISON DE LA MISE EN APPLICATION DU P.L.U.**

- 1°) Les démolitions sont soumises à autorisation dans les périmètres délimités en application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme (R 421-28°) ;
- 2°) l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable dans les périmètres délimités en application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme (R 421-12-c).
- 3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation 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 OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article UY2 est interdite.

#### **ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS OU 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 artisanale ou qu'elles soient nécessaires aux services techniques municipaux, publics ou d'intérêt collectif :

- les constructions, locaux techniques, installations et dépôts, classés ou non,
- l'extension des constructions existantes,
- Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 alinéa b) du code de l'urbanisme.
- les bâtiments annexes liés aux constructions ou 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**

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 et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies d'une longueur supérieure à 50 m se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

## **2- Accès**

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

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

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

### **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**

#### **- a - Eaux usées**

##### **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 sanitaire en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonné à un pré-traitement approprié.

#### **- a - Eaux pluviales**

##### **réseau collectif existant :**

Le raccordement à ce réseau des écoulements d'eaux pluviales de toute construction nouvelle est obligatoire. Toute évacuation dans le réseau d'eau usée est interdit. Le rejet devra être compatible avec la capacité des réseaux

##### **réseau collectif inexistant :**

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée et il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

## **ARTICLE UY 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementée.

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

Le long des voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées à cinq mètres ( 5,00m) au moins de l'alignement et à neuf mètres ( 9,00m) au moins de l'axe de la voie.

Les extensions de bâtiments existants, ainsi que les annexes d'une construction existante, qu'il serait impossible de réaliser suivant la réglementation énoncée à l'alinéa précédent, pourront être autorisées. Il en est de même pour les extensions situées dans le prolongement du bâti existant.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux de service public et téléphonique.

## **ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPRATIVES**

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 UY 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative,
- pour les bâtiments annexes à condition que la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative n' excède pas 3,50 mètres.
- Lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

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

a) Les constructions non contiguës situées sur une même propriété doivent être édifiées de telle manière que 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 soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à quatre mètres ( 4,00m).

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

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

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux de service public et téléphonique.

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

Non réglementée.

## **ARTICLE UY 10- HAUTEUR MAXIMUM**

Non réglementée.

## **ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 -Dispositions générales :**

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

### **2- Prescriptions particulières :**

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

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- tôle galvanisée employée à nu.
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

### **3 - Traitement des abords**

Les clôtures et portails devront être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès.

. Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclu l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuse, parpaing....Les ouvrages grillagés devront être doublés d'une haie bocagère réalisée de préférence avec des essences locales.

## **ARTICLE UY 12- STATIONNEMENT**

- **Disposition générale** : les besoins en matière de stationnement devront être assurés hors des voies publiques et être quantitativement conformes à la capacité d'accueil des infrastructures sportives . Ils devront en outre, être non clos et accessibles aux visiteurs.

### **- Rappel de superficie à prévoir :**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, l'emprise à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 2,5 m X 5 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 ~ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ,ESPACES BOISES CLASSES.**

### **-1- Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

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

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

**-2- Espaces boisés classés :**  
Sans objet.

### **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.

## CHAPITRE 4

### ***ZONE URBAINE A AFFECTATION DOMINANTE DE SPORTS, DE LOISIRS***

-----  
**Zone US**

#### Caractère de la zone

Cette zone recouvre les terrains où sont implantées les installations sportives et ceux prévus pour leurs extensions.

## **TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A AUTORISATION OU A DECLARATION EN RAISON DE LA MISE EN APPLICATION DU P.L.U.**

- 1°) Les démolitions sont soumises à autorisation dans les périmètres délimités en application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme (R 421-28°) ;
- 2°) l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable dans les périmètres délimités en application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme (R 421-12-c).
- 3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation 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 US 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article US2 est interdite.

### **ARTICLE US 2 - OCCUPATIONS OU 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 une activité de sport ou de loisir ou qu'elles soient nécessaires aux services techniques municipaux, publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions, locaux techniques, installations et dépôts, classés ou non.
- Les bâtiments à usage d'habitation, liés au gardiennage des installations.
- Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules, désignés à l'article R 442-2 alinéa b du code de l'urbanisme.
- les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone.

Sont également admis, les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à la réalisation des plates-formes sportives ou installations pour les services techniques municipaux, publics ou d'intérêt collectif.

## **SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE US 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 et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies d'une longueur supérieure à 50 m se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

## **2- Accès**

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

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

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

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

## **ARTICLE US 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**

#### **- a - Eaux usées**

##### 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 sanitaire en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonné à un pré-traitement approprié.

##### 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 non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation sanitaire en vigueur. Le zonage d'assainissement de la commune 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 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.

#### **- b - Eaux pluviales**

##### **réseau collectif existant :**

Le raccordement à ce réseau des écoulements d'eaux pluviales de toute construction nouvelle est obligatoire. Toute évacuation dans le réseau d'eau usée est interdite. Le rejet devra être compatible avec la capacité des réseaux

##### **réseau collectif inexistant :**

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée et il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

### **ARTICLE US 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementée.

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

Le long des voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées à cinq mètres (5,00m) au moins de l'alignement.

Les extensions de bâtiments existants, ainsi que les annexes d'une construction existante, qu'il serait impossible de réaliser suivant la réglementation énoncée à l'alinéa précédent, pourront être autorisées. Il en est de même pour les extensions situées dans le prolongement du bâti existant.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux de service public et téléphonique.

### **ARTICLE US 7 - IMPLANTATION 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 US 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative,
- Pour les bâtiments annexes à condition que la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres.
- Lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

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

- a) Les constructions non contiguës situées sur une même propriété doivent être édifiées de telle manière que 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 soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à quatre mètres ( 4,00m).
- b) Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être strictement respectées.
- c) Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux de service public et téléphonique.

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

Non réglementée.

## **ARTICLE US 10 - HAUTEUR MAXIMUM**

Non réglementée.

## **ARTICLE US 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - Dispositions générales :**

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

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

### **2 - Prescriptions particulières :**

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

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- tôle galvanisée employée à nu.
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

### **3 - Traitement des abords**

Les clôtures et portails devront être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès.

Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclu l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings... Les ouvrages grillagés devront être doublés d'une haie bocagère réalisée de préférence avec des essences locales.

## **ARTICLE US 12 - STATIONNEMENT**

### **1 - Disposition générale :**

Les besoins en matière de stationnement devront être assurés hors des voies publiques et être quantitativement conformes à la capacité d'accueil des infrastructures sportives. Ils devront en outre, être non clos et accessibles aux visiteurs.

### **2 - Rappel de superficie à prévoir :**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, l'emprise à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 2,5 m X 5 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 US 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES.**

### **1- Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

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

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

### **2- Espaces boisés classés :**

Sans objet.

### **3 - Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.7ème du code de l'Urbanisme.**

Les boisements, les 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 et équipements nécessaires à la circulation publique.

Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés. Les nouveaux sujets devront être conformes aux essences naturellement présentes sur le site.

### **SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

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

## TITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

#### A URBANISER

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

*Code de l'urbanisme. Art. \* R. 123-6 (D. no2001-260, 27 mars 2001, art. 1er)*

## CHAPITRE1

### **ZONED'URBANISATION A VOCATION D'HABITATION ET DE SERVICES**

#### **----- Zone 1 AU**

#### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Elle est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme, soit sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus.

Les conditions de son ouverture à l'urbanisation ont été définies par les orientations d'aménagement.

Elle comprend 2 secteurs

- **1AUa**, recouvrant les unités de la zone situées hors du périmètre d'assainissement collectif
- **1AUy**, affecté spécialement aux constructions à usage d'activités : commerces, artisanat, services, industrie.

.

Le règlement de cette zone a pour objectif de :

- permettre une meilleure insertion du bâti nouveau dans l'environnement et les paysages,
- d'assurer une meilleure gestion de l'espace,
- de limiter les accès directs sur les axes structurants,
- d'assurer la gestion des eaux pluviales.

## **TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A AUTORISATION OU A DECLARATION EN RAISON DE LA MISE EN APPLICATION DU P.L.U.**

- 1°) Les démolitions sont soumises à autorisation dans les périmètres délimités en application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme (R 421-28°) ;
- 2°) l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable dans les périmètres délimités en application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme (R 421-12-c).
- 3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation 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 OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article 1AU.2 est interdite.

### **ARTICLE 1AU.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, sauf dans les secteurs 1AUa, et 1 AUy, 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/ Dans les secteurs 1AU et 1 AUa :**

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

#### **2/ Dans le secteur 1AUy :**

Les constructions et installations à condition que leur usage soit lié à l'activité économique: commerce, artisanat, services, industrie sous réserve de répondre aux conditions prévues par les orientations d'aménagement. 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



**3/ A condition de faire partie des constructions ou opérations visées dans les secteurs ci-dessus :**

- les installations classées liées directement aux activités prévues dans l'opération ou aux besoins des constructions,
- les aires de stationnement citées à l'article R. 442-2, alinéa b du code de l'urbanisme,
- les piscines,
- les antennes d'émission et de réception des signaux radio électriques,
- les clôtures.

**4/ les exhaussements et affouillements des sols** s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés ou à l'aménagement paysager d'espaces libres.

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

## **SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION 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 et d'enlèvement des ordures ménagères.

Le tracé des voies de desserte interne à créer devra respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement.

Dans le cas où ces voies se terminent en impasse et desservent plus de trois logements, leur extrémité devra être aménagée afin de permettre aux véhicules, notamment de service et de sécurité, de faire aisément demi-tour (placette, tourne-bride, etc.). Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 10 logements.

#### **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.

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

Pour les clôtures situées 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 de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

## **ARTICLE 1AU.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

### **1- Eau potable :**

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

### **2- Assainissement :**

#### **a) Eaux usées**

##### **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. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonné à un pré-traitement approprié. 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.

##### **Secteurs 1 AUa et 1 AUy**

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 non collectifs 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 d'hygiène peut exiger qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

### **b) Eaux pluviales**

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain: Les solutions retenues en matière de collecte, rétention, infiltration et évacuation, devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager.

## **3- Autres réseaux**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution de caractéristique 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, 3ème 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 1AU.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Aucune superficie minimale n'est imposée. Néanmoins, il est rappelé que pour toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif conformément aux dispositions de l'article 1AU4-2 ci-dessus, les caractéristiques du terrain d'assiette (surface, forme, pente, etc.) et la nature du sol, doivent être conformes aux besoins de la filière autorisée.

## **ARTICLE 1AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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 ou de la limite des voies existantes ou 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.

## **ARTICLE 1AU.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 1 AU- 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative,
- pour les bâtiments annexes à condition que la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres.
- lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

#### Secteur 1 AUY :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres ( 5,00m).

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

La construction en limite séparative est autorisée en cas d'extension d'une construction déjà implantée en limite séparative.

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

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

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouvertures. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à quatre mètres (4.00 m.).

Les constructions à usage d'habitation pourront être contiguës, mais seront limitées à deux logements accolés.

#### Secteur 1 AUY :

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

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux de service public et téléphonique.

### **ARTICLE 1AU.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

#### Secteur 1 AUY et 1 AUa :

L'emprise au sol des constructions à usage d'activité (1AUY) ne peut excéder 70% de la superficie du terrain d'implantation, 30% pour les constructions situées dans la zone d'assainissement non collectif (1AUa).

Non réglementée sur le reste de la zone.

### **ARTICLE 1AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **1 - Définition**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant travaux 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 sept mètres (7,00m).

La hauteur n'est pas réglementée dans le secteur 1AU.Y.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux de service public et téléphonique.

## **ARTICLE 1AU.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1- 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.

### **2- Prescriptions particulières**

#### **a) Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

##### **- Façades :**

Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclu l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings....

##### **-Toitures :**

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, mises en œuvre conformément aux règles de l'art, la pente et la nature des matériaux devront respecter le caractère des lieux avoisinants.

Une réalisation différente en termes de pente ou l'utilisation de matériaux de couverture autre que ceux cités ci-dessus peut être autorisée dans les cas suivants :

lorsque le parti architectural ou technique le justifie,  
lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés.

#### **b) 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.

#### **c) Traitement des abords**

Les clôtures et portails devront être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel ou d'ouvrages similaires existants dans le voisinage et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès. Sauf impératif lié à des mesures de sécurité, la hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1m50 mesuré par rapport au niveau le plus bas du sol naturel initial.

Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclu l'emploi à nu de tôle galvanisée

ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings...

Les ouvrages grillagés devront être doublés d'une haie bocagère réalisée de préférence avec des essences locales.

La zone 1 AUY n'est pas règlementée en hauteur et haie bocagère.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent faire l'objet d'un traitement paysager

**d) Adaptations- formes architecturales non traditionnelles**

Sous réserve de respecter les prescriptions du paragraphe 1AU-1 ci-dessus et d'un avis favorable du service instructeur, pourront être autorisées des constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques ou matériaux non traditionnels.

**ARTICLE 1AU.12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, et de desserte interne pour les opérations collectives, 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 d'activités (commerce, production artisanale, service), UNE place par CINQUANTE m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre nette de construction.

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.

Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, afin d'assurer le stationnement des visiteurs, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée à raison d'une place au moins pour deux logements. Ils devront en outre, être non clos et accessibles aux visiteurs.

Lorsque le bénéficiaire du permis ne peut pas satisfaire aux obligations précédentes, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

**ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

**1 - Espaces libres et plantations**

A l'exception de l'espace laissé libre par le recul imposé au portail d'accès véhicules dont l'imperméabilisation devra être limitée, les espaces libres de toute construction

ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts privilégiant les plantes d'essence locale.

Les opérations groupées ou les lotissements comportant plus de 10 logements ainsi que les opérations autorisées dans la zone 1AUL et 1AUY, doivent comprendre des espaces libres communs aménagés en espaces verts.

Le dossier de permis de construire devra comprendre un plan d'aménagement de ces espaces

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

## **2 - Espaces boisés classés**

Sans objet.

## **3 - Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.7ème du code de l'Urbanisme.**

Les boisements, les 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 et la réalisation des équipements nécessaires à la circulation publique

Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés. Les nouveaux sujets devront être conformes aux essences naturellement présentes sur le site.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **CHAPITRE2**

### ***ZONE D'URBANISATION FUTURE A VOCATION D'HABITATION ET DE SERVICES***

#### **----- Zone 2 AU**

#### Caractère de la zone

Cette zone, qui recouvre des terrains destinés à assurer le développement communal à long terme, ne pourra être urbanisée que lorsque seront précisées les conditions de leur ouverture à l'urbanisation, après modification du PLU.

Le règlement de cette zone a pour objectif de permettre les constructions et installations à usage d'équipement collectif d'infrastructure.



## **TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A AUTORISATION OU A DECLARATION EN RAISON DE LA MISE EN APPLICATION DU P.L.U.**

- 1°) Les démolitions sont soumises à autorisation dans les périmètres délimités en application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme (R 421-28°) ;
- 2°) l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable dans les périmètres délimités en application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme (R 421-12-c).
- 3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation 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 OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

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

Les constructions et installations à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux), sont admises à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.

## **SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION 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 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 ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

### **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 :**

#### **a) Eaux usées**

##### 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. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonné à un pré-traitement approprié.

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 non collectifs 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 d'hygiène peut exiger qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

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

##### Réseau collectif existant :

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

##### Réseau collectif inexistant :

Les eaux pluviales doivent pouvoir être absorbées sur le terrain des constructions ou installations autorisées, à défaut, il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

### **3- Autres réseaux :**

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

#### **ARTICLE 2AU.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

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.

#### **ARTICLE 2AU.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 lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction

#### **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**

Non réglementée.

#### **ARTICLE 2AU.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **1- 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.

## **2- Prescriptions particulières**

### **a) Aspect des bâtiments**

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.

### **b) Traitement des abords**

Les clôtures et portails devront être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès.

## **ARTICLE 2AU.12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementée

## **ARTICLE 2AU.13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### **1 - Espaces libres et plantations**

A l'exception de l'espace laissé libre par le recul imposé au portail d'accès véhicules dont l'imperméabilisation devra être limitée, les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts privilégiant les plantes d'essence locale.

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

### **2 - Espaces boisés classés**

Sans objet.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS dans la zone 2 AU.

## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

*Art. \* R. 123-7 (D. no2001-260, 27 mars 2001, art. 1er).*

## **TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A AUTORISATION OU A DECLARATION EN RAISON DE LA MISE EN APPLICATION DU P.L.U.**

- 1°) Les démolitions sont soumises à autorisation dans les périmètres délimités en application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme (R 421-28°) ;
- 2°) l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable dans les périmètres délimités en application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme (R 421-12-c).
- 3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation 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 citée à l'article A.2 est interdite.

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

Sont autorisés :

- 1) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve de respecter les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles exigées par les services chargés de l'application des règles sanitaires en vigueur ou aux installations classées.
- 2) L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants nécessaires à l'activité agricole.
- 3) Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, de collecte ou de transports liés aux services publics.
- 4) Les affouillement et exhaussements du sol, soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :
  - aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole,
  - à la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, de collecte ou d'assainissement.
- 5) A condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole Les constructions, aménagement et installations désignées ci-après :
  - a) les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement autorisé et à condition qu'elles soient implantées à 100 mètres environ des bâtiments constitutifs de l'exploitation.

- b) les constructions à usage de transformation de produits et vente à la ferme sous réserve d'être lié à l'exploitation agricole, et à condition d'être étroitement liés aux bâtiments constitutifs de l'exploitation ;
- c) sous réserve d'être lié à l'activité agricole, les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration ;
- d) L'aménagement et la création d'annexes (garages, piscines, abris) des constructions existantes à usage d'habitation.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION 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 répondre à l'importance et à la destination des constructions qu'elles desservent. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

#### **-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.

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.

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

Pour les clôtures situées 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 de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

### **ARTICLE A.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

#### **-1- Eau potable**

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

## **-2- Assainissement**

### **a) Eaux usées**

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 conforme aux règles sanitaires en vigueur. Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectés, stockés ou traités selon les cas, soit conformément aux règles sanitaires en vigueur, 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, étang, etc.) abandonné ou non, est interdit.

### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe au droit du terrain d'assiette.

En l'absence de réseau, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales.

## **-3- Autres réseaux**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution de caractéristique 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, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

## **ARTICLE A.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Aucune superficie minimale n'est imposée. Néanmoins, il est rappelé que Pour toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif conformément aux dispositions de l'article A 4-2 ci-dessus, les caractéristiques du terrain d'assiette (surface, forme, pente, etc.) et la nature du sol, doivent être conformes aux besoins de la filière autorisée.

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

### **A- Dispositions générales**

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

### **B- Dispositions particulières**

Des implantations ne respectant pas les retraits minima prévus au § ci-dessus peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- pour les extensions et annexes de bâtiments existants, qu'il serait impossible de réaliser suivant la réglementation énoncée aux alinéas précédents;
- pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.



## **ARTICLE A.7 - IMPLANTATIONS 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 A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- a) Les constructions non contiguës situées sur une même propriété doivent être édifiées de telle manière que 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 soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à quatre mètres ( 4,00m).
- b) Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être strictement respectées.
- c) Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux de service public et téléphonique.

## **ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée

## **ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM**

### **1- Définition**

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

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

### **2- Règle**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder sept mètres. Elle n'est pas réglementée dans les autres cas.

## **ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **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**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage local.

##### **a) Façades :**

Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclu l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings....

##### **b) Toitures :**

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, mises en œuvre conformément aux règles de l'art, la pente et la nature des matériaux devront respecter le caractère des lieux avoisinants.

Une réalisation différente en termes de pente ou l'utilisation de matériaux de couverture autre que ceux cités ci-dessus peut être autorisée lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés.

##### **c) Les bâtiments annexes :**

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

##### **d) Les clôtures :**

Les clôtures et portails devront être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel ou ouvrages similaires existant dans le voisinage. Les clôtures en béton préfabriquées sont interdites. La hauteur des clôtures est limitée à un mètre cinquante (1 m 50).

Les ouvrages grillagés devront être doublés d'une haie bocagère réalisée de préférence avec des essences locales.

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

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

## **ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## **ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1- Espaces libres et plantations**

Sans objet.

### **2- Espaces boisés classés**

Sans objet.

### **3 - Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.7ème du code de l'Urbanisme.**

Les boisements, les 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 et équipements nécessaires à la circulation publique.

Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés. Les nouveaux sujets devront être conformes aux essences naturellement présentes sur le site.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé

## TITRE V

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

*Code de l'urbanisme. Art. \* R. 123-6 (D. no2001-260, 27 mars 2001, art. 1er)*

## ZONE NATURELLE A PROTEGER

### ----- Zone N

#### Caractère de la zone

Cette zone constitue une zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysages.

Elle englobe trois unités à vocation spécifique au regard du niveau de protection exigé et des potentialités existantes ou pouvant être créées.

\* un secteur **Nh**, dans lequel des constructions peuvent être admises dans les conditions fixées par l'article R.123-6 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, reproduit page précédente; le secteur Nh, qui est susceptible de recevoir un nombre limité de nouvelles constructions, en continuité d'une urbanisation déjà amorcée, sans porter atteinte à la vocation de la zone naturelle, recouvre des terrains partiellement bâtis, dont la conservation est nécessaire à la vie de la commune

(Dans les secteurs mentionnés au troisième alinéa de l'article R. 123-6 (de capacité et superficie limitées), le règlement prévoit les conditions de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère paysagé naturel de la zone)

\* un secteur **Nr**, de transition avec l'espace agricole : zone à caractère naturel à protéger présentant une activité agricole et des constructions. Le règlement doit permettre le maintien de l'activité existante en excluant de nouvelles installations.

\* un secteur **NP**, strictement protégé en raison de la qualité remarquable des sites et paysages et du risque d'incendie ou d'érosion lié au défrichement des zones de pentes boisées.

## **TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A AUTORISATION OU A DECLARATION EN RAISON DE LA MISE EN APPLICATION DU P.L.U.**

- 1°) Les démolitions sont soumises à autorisation dans les périmètres délimités en application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme (R 421-28°) ;
- 2°) l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable dans les périmètres délimités en application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme (R 421-12-c).
- 3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation 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 N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans le secteur NP, toutes constructions ou installations sont interdites, à l'exception de celles citées à l'article N 2, paragraphes 1 et 2.

Sur le reste de la zone toute utilisation ou occupation du sol qui n'est pas visée à l'article N 2.

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

A condition que les voies publiques et réseaux d'eau, d'électricité et 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 admis :

- 1) Les bâtiments, installation et équipements d'infrastructures nécessaires aux réseaux (eau potable, assainissement, téléphone et électricité) et les ouvrages nécessités par l'hygiène et la sécurité publique.
- 2) Les affouillements et exhaussements de sols, lorsqu'ils sont destinés :
  - aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - à la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, de collecte ou d'assainissement.
- 3) Les affouillements et exhaussements de sols destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ou destinés à une activité de loisir.
- 4) L'aménagement, y compris en cas de changement de destination, l'extension des constructions existantes et la création d'annexes ( garages, abris, piscines...) dans la

limite de 30% de la surface hors œuvre nette, ( S.H.O.N. de référence à la date d'approbation) sous réserve de respecter le caractère architectural des bâtiments existants. Afin de favoriser l'agrandissement et la mise aux normes des maisons d'habitation de superficie restreinte, la limite des 30 % ne leur est opposable que si leur SHON totale après travaux doit excéder 140 m².

5) Les abris légers destinés à l'hébergement et au fourrage des animaux à condition que toutes les dispositions soient prises pour leur intégration dans le paysage.

6) Sont en outre admis à condition :

- 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.

**a) dans le secteur NH :**

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes, conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa,

**b) dans le secteur Nr :**

Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes, sous réserve que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **-1- Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

#### **-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.

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.

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

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

Pour les clôtures situées 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 de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

## **ARTICLE N.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

### **-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**

#### **- a - Eaux usées**

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature devront être traitées et évacuées conformément aux règles sanitaires en vigueur.

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

#### **- b- Eaux pluviales**

: Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe au droit du terrain d'assiette. En l'absence de réseau, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales.

### **-3- Autres réseaux**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution de caractéristique 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, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

## **ARTICLE N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Aucune superficie minimale n'est imposée. Néanmoins, il est rappelé que pour toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif conformément aux dispositions de l'article N 4-2 ci-dessus, les caractéristiques du terrain d'assiette (surface, forme, pente, etc.) et la nature du sol, doivent être conformes aux besoins de la filière autorisée.

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

### **- a - Disposition générale**

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



### **- b- Dispositions particulières**

Des implantations ne respectant pas les retraits minima prévus au § ci-dessus peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- pour les extensions de bâtiments existants édifiés à l'intérieur de la marge de recul obligatoire à condition de respecter un retrait au moins égal à celui de la construction existante;
- si elles sont justifiées par le caractère de l'existant (secteurs Nh)
- pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

### **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**

Les bâtiments non contigus construits sur une même propriété doivent être édifiés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment, au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( 3 mètres).

### **ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL**

Pour les zones Nh l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20% de la superficie du terrain de la superficie du terrain d'implantation.

Non réglementée pour le reste de la zone.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages d'équipement collectif d'infrastructure, aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

### **ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM**

#### **1 - Constructions nouvelles à usage d'habitation autorisées que dans le secteur NH**

##### **a) Définition**

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant travaux 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, et afin d'en favoriser l'intégration dans le site environnant (notamment en crête), la hauteur est mesurée à la partie médiane de chaque tranche de 5 mètres de longueur 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 sans toutefois être supérieure à 7 mètres. Une tolérance de un mètre peut être admise pour améliorer l'intégration de la construction à son environnement naturel et bâti.

### **2 - Extension et réfection de constructions existantes**

La hauteur à l'égout du toit ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus d'un mètre (1 m).

### **3 - Les bâtiments annexes**

Les bâtiments destinés à l'abri des animaux et le stockage de leur alimentation devront être édifiés sur un seul niveau et respecter une hauteur maximale de 7 mètres au faîtage.

### **4 - La hauteur n'est pas réglementée dans les autres cas.**

## **ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **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 - Constructions à usage d'habitation ou assimilées :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage local.

##### **a) Façades :**

L'aspect des façades devra être conforme au caractère original de l'architecture locale notamment avec l'utilisation d'enduits dans le ton des sables locaux. Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclu l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings...

**b) Toitures :**

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, mises en œuvre conformément aux règles de l'art, la pente et la nature des matériaux devront respecter le caractère des lieux avoisinants.

Une réalisation différente en termes de pente ou l'utilisation de matériaux de couverture autre que ceux cités ci-dessus peut être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le parti architectural ou technique le justifie,
- pour les restaurations de toitures existantes,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés.

**c) Les bâtiments annexes :**

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

**d) Les clôtures :**

Les clôtures et portails devront être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel ou ouvrages similaires existant dans le voisinage. Les clôtures en béton préfabriquées sont interdites. La hauteur des clôtures est limitée à un mètre cinquante (1 mètre 50).

Les ouvrages grillagés devront être doublés d'une haie bocagère réalisée de préférence avec des essences locales.

**2 - Constructions 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.

**3 - Bâtiments destinés à l'hébergement et au stockage de nourriture pour les animaux :**

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction, ils devront en outre présenter un aspect fini qui exclu l'emploi à nu de tôle galvanisée.

**ARTICLE N.12 – 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 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1- Espaces libres et plantations**

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

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

### **2- Espaces boisés classés**

Sans objet.

### **3 - Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.7ème du code de l'Urbanisme.**

Les boisements, les 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 et équipements nécessaires à la circulation publique.

Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés. Les nouveaux sujets devront être conformes aux essences naturellement présentes sur le site.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

## TITRE VII

### ANNEXES AU REGLEMENT

#### PRINCIPALES REFERENCES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES CONTENUES DANS LE REGLEMENT

---

**NB** : Les dispositions ci-après sont celles en vigueur au 1<sup>er</sup> octobre 2007 et ne tiennent pas compte des modifications qui auraient pu intervenir après cette date.

## **I - DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME**

### **1 – DISPOSITIONS LEGISLATIVES**

#### ARTICLE L 123-1 :

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;

2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

3° (Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000) ;

4° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;

5° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;

6° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

10° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

11° Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

13° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :

- dans les zones urbaines et à urbaniser ;
- dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions ;

14° Recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Le rapport de présentation peut comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Les documents graphiques du plan local d'urbanisme peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Les règles et servitudes définies par un 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.

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.

#### ARTICLE L 126-1 :

Les plans locaux d'urbanisme doivent comporter en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et qui figurent sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat. Le représentant de l'Etat est tenu de mettre le maire ou le président de l'établissement public compétent en demeure d'annexer au plan local d'urbanisme les servitudes mentionnées à l'alinéa précédent. Si cette formalité n'a pas été effectuée dans le délai de trois mois, le représentant de l'Etat y procède d'office. Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste visée à l'alinéa premier, le délai d'un an court à compter de cette publication.

#### ARTICLE L 332-9 :

Dans les secteurs de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le conseil municipal, il peut être mis à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs. Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

Dans les communes où la taxe locale d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champ d'application de la taxe. Le conseil municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixe, en outre, la part des dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en mairie. Une copie de cette délibération est jointe à toute délivrance de certificat d'urbanisme.

Sont exonérées de la participation prévue au présent article les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de ladite zone.

## **2 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES**

### **ARTICLE R 111-1 :**

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

### **ARTICLE R 111-2 :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

### **ARTICLE R 111-15 :**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

### **ARTICLE R 111-21 :**

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

### **ARTICLE R 111-30 :**

Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

### **ARTICLE R 111-31:**

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

### **ARTICLE R 111-32 :**

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
  - 2° Dans les terrains de camping classés au sens du code du tourisme, sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas ;
  - 3° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ;
  - 4° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme.
- En dehors de ces emplacements, leur implantation est soumise au droit commun des constructions.



#### ARTICLE R 421-19 :

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- a) Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :
  - lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
  - ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1<sup>o</sup> de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

#### ARTICLE R 421-23 :

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7<sup>o</sup> de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément,

qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;

k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

## **II - DISPOSITIONS DU CODE CIVIL**

### ARTICLE 682 :

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

## **III - DISPOSITIONS DU CODE FORESTIER**

### Article L. 311-1(L. no 2001-602, 9 juillet 2001, art. 27)

Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.

Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation. Sous réserve de l'application des dispositions de l'article L. 311-3, l'autorisation est délivrée à l'issue d'une procédure dont les formes sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Faute de réponse de l'administration dans les délais déterminés par décret en Conseil d'Etat, le défrichement peut être exécuté.

La validité des autorisations de défrichement est de cinq ans à compter de leur délivrance expresse ou tacite. L'autorisation est expresse lorsque les défrichements sont soumis à enquête publique en application des articles L. 123-1 et L. 123-2 du code de l'environnement ou lorsqu'ils ont pour objet de permettre l'exploitation de carrières autorisées en application du titre Ier du livre V dudit code. La durée de l'autorisation peut être portée à trente ans lorsque le défrichement a pour objet de permettre l'exploitation de carrières autorisées en application du titre Ier du livre V dudit code. Toute autorisation de défrichement accordée à ce titre doit comporter un échéancier des surfaces à défricher. Les termes de cet échéancier sont fixés en fonction du rythme prévu pour l'exploitation. L'autorisation de défrichement est suspendue, après mise en demeure restée sans effet, en cas de non-respect de cet échéancier.

### Article L. 311-2.

Sont excepté des dispositions de l'article L. 311-1 : ( L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27)

1° Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées ; »

2° Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département.

3° (Abrogé par L. no 2001-602, 9 juillet. 2001, art. 27)

4° (Abrogé par L. no 2001-602, 9 juillet. 2001, art. 27)

### Art. L. 311-3 (L. no 90-85, 23 janvier 1990).

L'autorisation de défrichement peut être refusée lorsque la conservation des bois ou des massifs qu'ils complètent, ou le maintien de la destination forestière des sols, est reconnu nécessaire :

1° Au maintien des terres sur les montagnes ou sur les pentes ;

2° A la défense du sol contre les érosions et envahissements des fleuves, rivières ou torrents ;

3° (L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27) A l'existence des sources, cours d'eau et zones humides et plus généralement à la qualité des eaux.

4° A la protection des dunes et des côtes contre les érosions de la mer et les envahissements de sable ;

5° A la défense nationale ;

6° A la salubrité publique ;

7° (L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27) A la valorisation des investissements publics consentis pour l'amélioration en quantité ou en qualité de la ressource forestière, lorsque les bois ont bénéficié d'aides publiques à la constitution ou à l'amélioration des peuplements forestiers.

8° (L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27) A l'équilibre biologique d'une région « ou d'un territoire présentant un intérêt remarquable et motivé du point de vue de la préservation des espèces animales ou végétales et de l'écosystème » ou au bien-être de la population ;

9° (L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27) A la protection des personnes et des biens et de l'ensemble forestier dans le ressort duquel ils sont situés, contre les risques naturels, notamment les incendies et les avalanches.

#### Article L. 311-4 (L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27).

L'autorité administrative peut subordonner son autorisation au respect d'une ou plusieurs des conditions suivantes :

1° La conservation sur le terrain de réserves boisées suffisamment importantes pour remplir les rôles utilitaires définis à l'article L. 311-3 ;

2° L'exécution de travaux de reboisement sur les terrains en cause ou de boisement ou reboisement sur d'autres terrains, pour une surface correspondant à la surface défrichée, assortie le cas échéant d'un coefficient multiplicateur compris entre 2 et 5, déterminé en fonction du rôle écologique ou social des bois visés par le défrichement. Le cas échéant, le représentant de l'Etat dans le département pourra imposer que le boisement compensateur soit réalisé dans la même région forestière ou dans un secteur écologiquement ou socialement comparable ;

3° La remise en état boisé du terrain lorsque le défrichement a pour objet l'exploitation du sous-sol à ciel ouvert ;

4° L'exécution de travaux du génie civil ou biologique visant la protection contre l'érosion des sols des parcelles concernées par le défrichement ;

5° L'exécution de travaux ou mesures visant à réduire les risques naturels, notamment les incendies et les avalanches.

En cas de prescription de la mesure visée au 2°, le demandeur qui ne souhaite pas réaliser par lui-même des travaux de boisement ou de reboisement peut proposer de s'acquitter de ses obligations soit par le versement à l'Etat, dans les conditions prévues à l'article L. 131-2, d'une indemnité équivalente en vue de l'achat par l'Etat de terrains boisés ou à boiser, soit par la cession à l'Etat ou à une collectivité territoriale de terrains boisés ou à boiser, susceptibles de jouer le même rôle écologique et social.

#### Article L. 311-5 (L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27).

Lorsque la réalisation d'une opération ou de travaux soumis à une autorisation administrative, à l'exception de celle prévue par le titre Ier du livre V du code de l'environnement, nécessite également l'obtention de l'autorisation de défrichement prévue à l'article L. 311-1, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance de cette autorisation administrative.

## **IV ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

### **RAPPEL REGLEMENTAIRE :**

#### EXTRAIT

Arrêté du 22 juin 2007 relatif à la collecte, au transport et au traitement des eaux usées des agglomérations d'assainissement ainsi qu'à la surveillance de leur fonctionnement et de leur efficacité, et aux dispositifs d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique supérieure à 1,2 kg/j de DBO5.

#### Article 1

Objet et champ d'application de l'arrêté.

Le présent arrêté fixe les prescriptions techniques minimales applicables à la collecte, au transport, au traitement des eaux usées des agglomérations d'assainissement, ainsi qu'à leur surveillance en application des articles R. 2224-10 à 15 du code général des collectivités territoriales. Il fixe également les prescriptions

techniques applicables aux dispositifs d'assainissement non collectif recevant des eaux usées de type domestique représentant une charge brute de pollution organique supérieure à 1,2 kg/j de demande biochimique en oxygène mesurée à 5 jours (DBO5) en application de l'article R. 2224-17 du même code. Les ouvrages de collecte et d'épuration inscrits à la nomenclature annexée à l'article R. 214-1 du code de l'environnement et les conditions de leur exploitation respectent les dispositions du présent arrêté.

#### Article 6

Raccordement d'effluents non domestiques au système de collecte.

Les demandes d'autorisation de déversement d'effluents non domestiques dans le réseau de collecte sont instruites conformément aux dispositions de l'article L. 1331-10 du code de la santé publique.

Ces autorisations ne peuvent être délivrées que lorsque le réseau est apte à acheminer ces effluents et que la station d'épuration est apte à les traiter. Leurs caractéristiques doivent être présentées avec la demande d'autorisation de leur déversement.

Ces effluents ne doivent pas contenir les substances visées par le décret n° 2005-378 du 20 avril 2005 susvisé, ni celles figurant à l'annexe V ci-jointe, dans des concentrations susceptibles de conduire à une concentration dans les boues issues du traitement ou dans le milieu récepteur supérieure à celles qui sont fixées réglementairement.

Si néanmoins une ou plusieurs de ces substances parviennent à la station d'épuration en quantité entraînant un dépassement de ces concentrations, l'exploitant du réseau de collecte procède immédiatement à des investigations sur le réseau de collecte et, en particulier, au niveau des principaux déversements d'eaux usées non domestiques dans ce réseau, en vue d'en déterminer l'origine. Dès l'identification de cette origine, l'autorité qui délivre les autorisations de déversement d'eaux usées non domestiques en application des dispositions de l'article L. 1331-10 du code de la santé publique, doit prendre les mesures nécessaires pour faire cesser la pollution, sans préjudice des sanctions qui peuvent être prononcées en application des articles L. 216-1 et L. 216-6 du code de l'environnement et de l'article L. 1337-2 du code de la santé publique.

En outre, des investigations du même type sont réalisées et les mêmes mesures sont prises lorsque ces substances se trouvent dans les boues produites par la station d'épuration à des niveaux de concentration qui rendent la valorisation ou le recyclage de ces boues impossibles.

L'autorisation de déversement définit les paramètres à mesurer, la fréquence des mesures à réaliser et, si les déversements ont une incidence sur les paramètres DBO5, DCO, MES, NGL, PT, pH, NH4+, le flux et les concentrations maximales et moyennes annuelles à respecter pour ces paramètres. Les résultats de ces mesures sont régulièrement transmis au gestionnaire du système de collecte et au gestionnaire de la station d'épuration qui les annexe aux documents mentionnés à l'article 17-VII.

Ces dispositions ne préjugent pas, pour les établissements qui y sont soumis, du respect de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement. Ces dispositions sont dans ce cas définies après avis de l'inspection des installations classées.

### Chapitre 4

#### Prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif

#### Article 16

Dispositifs d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique supérieure à 1,2 kg/j de DBO5.

Les prescriptions des articles 9 à 15 sont applicables aux dispositifs d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique supérieure à 1,2 kg/j de DBO5. Le maître d'ouvrage assume les obligations de la commune mentionnées à l'alinéa 3 de l'article 13.

Les systèmes de collecte des dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, dimensionnés, réalisés, entretenus et réhabilités conformément aux règles de l'art, et de manière à :

- éviter tout rejet direct ou déversement en temps sec de pollution non traitée ;
- éviter les fuites et les apports d'eaux claires parasites risquant d'occasionner un dysfonctionnement des ouvrages ;
- acheminer tous les flux polluants collectés à l'installation de traitement.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le système de collecte des eaux usées domestiques, s'il existe, ni rejoindre le dispositif de traitement.

Les matières solides, liquides ou gazeuses ainsi que les déchets et les eaux mentionnés à l'article R. 1331-1 du code de la santé publique ne doivent pas être déversés dans le réseau de collecte des eaux usées ni rejoindre le dispositif de traitement.

L'arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif n'est pas applicable aux dispositifs recevant une charge brute de pollution organique supérieure à 1,2 kg/j de DBO5.

## ***V - DISPOSITIONS EN MATIERE D'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE***

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 définies en annexe sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délit contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du code pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L 531-14 du Code du Patrimoine.

### Article L 522-5 du code du patrimoine :

Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'Etat dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles.

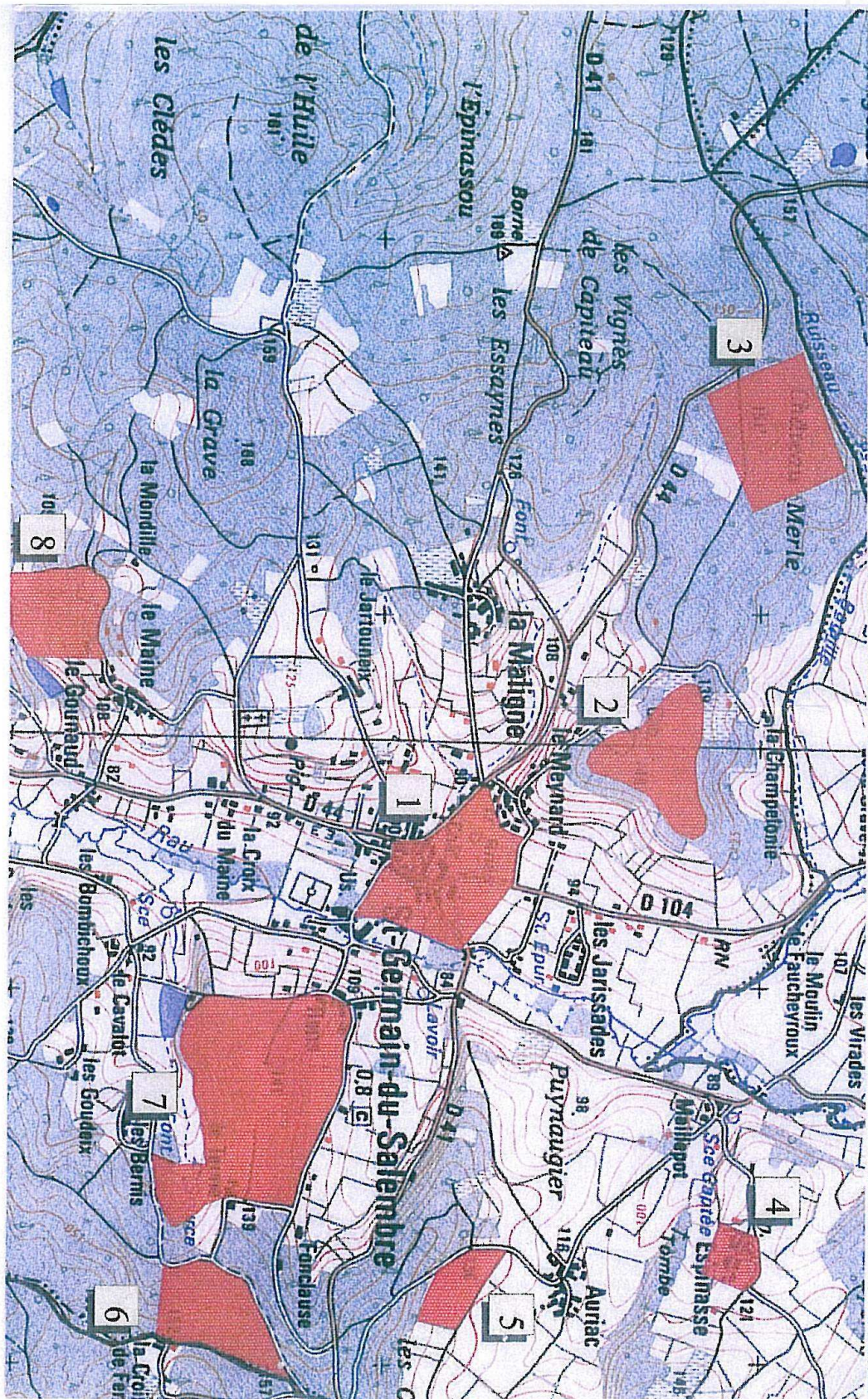
Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

### Article L 531-14 du Code du Patrimoine :

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration. Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.













Département de la Dordogne

---

Commune de SAINT-GERMAIN-DU-SALEMBRE

---

# Modification Simplifiée n°1 du Plan Local d'urbanisme

## Notice de présentation

---

Plan Local d'Urbanisme : approuvé le 26 juin 2008

*Modification simplifiée approuvée le 6 octobre 2016*

 CITADIA



## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>2</b>
<b>1- CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE .....</b>	<b>3</b>
1-1- CONTEXTE.....	3
1-2- OBJET .....	3
<b>2- MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT DU PLU EN VIGUEUR .....</b>	<b>5</b>
<b>3- CONCLUSIONS SUR LES MODIFICATIONS APPORTEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU DE SAINT-GERMAIN-DU-SALEMBRE .....</b>	<b>10</b>
3-1- CONFORMITE DES DISPOSITIONS DE MISE EN OEUVRE.....	10
3-2- RECEVABILITE DE LA PROCEDURE ET INCIDENCES DES MODIFICATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA QUALITE DES PAYSAGES .....	10

## 1- CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

### 1-1- CONTEXTE

Localisée au centre-ouest du département de la Dordogne, à 27km de Périgueux, la commune de Saint-Germain-du-Salembre est traversée du nord-est au sud par un affluent de l'Isle, le Salembre, ruisseau qui en deux tronçons lui sert de limite naturelle avec Chantérac au nord et Neuvic au sud. Entre Douzillac et Neuvic, le territoire communal est parcouru au sud par le sentier de grande randonnée GR 646.

La commune héberge un peu moins de 1000 habitants (929 recensés en 2013) sur une superficie de 1960 hectares, pour une densité de 47,3 habitants au km<sup>2</sup>. En 2012, on y dénombre 509 logements, dont une part de vacance évaluée à 9,3% (taux relativement important pour la CCIVS). Saint-Germain-du-Salembre présente une variation positive de sa population entre 2007 et 2012, avec un taux annuel moyen de 2,3% entièrement due à l'arrivée de nouveaux ménages sur le territoire. Sur 413 ménages résidents en 2012, 109 sont établis depuis 4 ans ou moins.<sup>1</sup>

Pourtant sur la même période, la commune a vu son taux d'activité chuter de 8,1%. L'industrie y représente encore 50% des emplois salariés pour 7 entreprises locales. Des activités d'agriculture et de sylviculture s'y maintiennent aussi, on dénombre là-aussi 7 structures actives en 2013. En revanche, les commerces et services sont encore relativement peu représentés dans le taux d'activité salarié (1,9%), mais la création d'entreprise apparaît assez dynamique dans ce secteur : sur le total des entreprises locales 54% ont moins de 4 ans, et la majorité de celles-ci (59,4%) sont des commerces ou services.<sup>2</sup>

### 1-2- OBJET

La commune de Saint-Germain-du-Salembre fait partie depuis le 1er janvier 2014 de la Communauté de Communes Isle Vern et Salembre (CCIVS), intercommunalité qui a notamment pour compétence l'aménagement de l'espace : SCOT, ZAC, PLU, PLH, PDU, charte intercommunale, charte de pays, etc. La communauté de communes est par conséquent compétente dans le cadre de procédures de modifications ou de révision des documents d'urbanisme communaux.

Saint-Germain-du-Salembre est l'une des 9 communes de la CCIVS qui disposent actuellement d'un PLU en vigueur. Suite aux récentes évolutions législatives, en particulier la Loi n°2015-990 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite « Loi Macron » du 6 août 2015, la CCIVS

<sup>1</sup> Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales, au 31 décembre 2012.

<sup>2</sup> Source : Insee, CLAP, au 31 décembre 2013.

souhaite apporter des ajustements à ces documents. Cette dernière Loi a modifié l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme (recodifié depuis sous les désignations L151-11 à L151-13) concernant :

- Les possibilités d'extensions et annexes pour les constructions d'habitations existantes dans les zones agricoles et naturelles :

*« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. » (Article L151-12)*

- Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones agricoles et naturelles :

*« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut [...] désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. » (Article L151-11)*

Parallèlement aux réflexions menées à travers l'élaboration en cours du plan local d'urbanisme intercommunal, la communauté de communes souhaite, sans attendre l'approbation du document intercommunal, adapter les dispositions réglementaires en zones agricole et naturelle de manière cohérente sur l'ensemble des 9 communes de son territoire dotées d'un document d'urbanisme, et ce dans le respect des nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme et en prenant en compte les préconisations de la CDPENAF validées en séance du 10 février 2016.

Les modifications ainsi apportées au PLU de Saint-Germain-du-Salembre portent exclusivement sur le règlement (écrit) des zones agricole et naturelle.

## 2- MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT DU PLU EN VIGUEUR

*Afin de simplifier la lecture des modifications apportées, un code couleur a été mis en place pour permettre une meilleure compréhension et lisibilité des modifications apportées au règlement d'urbanisme du PLU de Saint-Germain-du-Salembre : les modifications de règles sont portées en rouge.*

### EN ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

#### Article N2 - Occupations et utilisations soumises à des dispositions particulières

A condition que les voies publiques et réseaux d'eau, d'électricité et 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 admis :

[...]

#### Rédaction initiale :

4) L'aménagement, y compris en cas de changement de destination, l'extension des constructions existantes et la création d'annexes (garages, abris, piscines...) dans la limite de 30% de la surface hors œuvre nette, (S.H.O.N. de référence à la date d'approbation) sous réserve de respecter le caractère architectural des bâtiments existants. Afin de favoriser l'agrandissement et la mise aux normes des maisons d'habitation de superficie restreinte, la limite des 30 % ne leur est opposable que si leur SHON totale après travaux doit excéder 140 m<sup>2</sup>.

#### Rédaction modifiée

4.1) l'extension dans la continuité d'un bâtiment principal à usage d'habitation d'une emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup>, sans pouvoir dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU.

4.2) la construction d'annexe, hors piscine, à un bâtiment principal à usage d'habitation dans un rayon de 20 mètres autour de celui-ci, calculés à partir de la façade la plus proche

4.3) la construction de piscine dans un rayon de 25 mètres calculés à partir de la façade la plus proche du bâtiment principal à usage d'habitation auquel elle se rattache.

[...]

**Paragraphe ajouté :**

7) les bâtiments désignés ci-après sont autorisés dans le volume bâti existant (à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU) à changer de destination à condition que ce changement de destination soit à destination d'exploitation agricole et forestière, d'habitation, ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

Lieu-dit	Références cadastrales
Champelonie	AC 125, 158, 159, 679
Les Meynards	AH 233, 342
Le Gounaud	AI 36, 362, 387, 389, 391, 392, 393, 480, 544, 545, 563
Le Terme	AI 536
Les Goudeix	AI 548, 554, 555
Soulet	AK 442
Le Maine	AV 242, 243, 250, 252, 267, 269, 272, 274, 294, 506,

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

[...]

**Paragraphe ajouté :**

Le nombre d'annexes ne devra pas être supérieur à 3 autour d'un bâtiment principal à usage d'habitation.

**ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL****Paragraphe ajouté :**

Dans la zone N :

- l'extension d'un bâtiment principal à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la révision simplifiée n°1 du PLU et sera limité à une emprise totale de 50 m<sup>2</sup> ;
- l'emprise totale des annexes, hors piscine, est limitée à 50 m<sup>2</sup> sans pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal et ses extensions auxquels elles se rattachent.

[...]

**ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM**

[...]

**b) Règle**

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder celle des constructions les plus proches sans toutefois être supérieure à 7 mètres. Une tolérance de un mètre peut être admise pour améliorer l'intégration de la construction à son environnement naturel et bâti.

**2 - Extension et réfection de constructions existantes****Rédaction initiale :**

La hauteur à l'égout du toit ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus d'un mètre (1 m).

**Rédaction modifiée :**

La hauteur des extensions des bâtiments à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur du bâti existant à l'exception de création d'étage et dans la limite d'une hauteur maximale fixée à 7 mètres au faîtage.

**3 - Les bâtiments annexes****Paragraphe ajouté :**

La hauteur des annexes à un bâtiment principal à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur de celui-ci et de ses extensions.

[...]



## **EN ZONE AGRICOLE**

### **Article A2 - Occupations et utilisations soumises à des dispositions particulières**

[...]

#### **Rédaction initiale :**

5) A condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole Les constructions, aménagement et installations désignées ci-après :

[...]

d) L'aménagement et la création d'annexes (garages, piscines, abris) des constructions existantes à usage d'habitation.

#### **Rédaction modifiée**

5) A condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole Les constructions, aménagement et installations désignées ci-après :

[...]

d) l'extension dans la continuité d'un bâtiment principal à usage d'habitation d'une emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup>, sans pouvoir dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU.

e) la construction d'annexe, hors piscine, à un bâtiment principal à usage d'habitation dans un rayon de 20 mètres autour de celui-ci, calculés à partir de la façade la plus proche

f) la construction de piscine dans un rayon de 25 mètres calculés à partir de la façade la plus proche du bâtiment principal à usage d'habitation auquel elle se rattache.

[...]

### **ARTICLE A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

#### **paragraphe ajouté :**

Le nombre d'annexes ne devra pas être supérieur à 3 autour d'un bâtiment principal à usage d'habitation .



## ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

### Rédaction initiale :

Non règlementé.

### Rédaction modifiée :

L'extension d'un bâtiment principal à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la révision simplifiée n°1 du PLU et sera limité à une emprise totale de 50 m².

L'emprise totale des annexes, hors piscine, est limitée à 50 m² sans pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal et ses extensions auxquels elles se rattachent.

## ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM

[...]

### 2) Règles :

#### Paragraphe ajouté :

La hauteur des extensions des bâtiments à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur du bâti existant à l'exception de création d'étage et dans la limite d'une hauteur maximale fixée à 7 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes à un bâtiment principal à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur de celui-ci et de ses extensions.

### 3- CONCLUSIONS SUR LES MODIFICATIONS APPORTEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU DE SAINT-GERMAIN-DU-SALEMBRE

#### 3-1- CONFORMITE DES DISPOSITIONS DE MISE EN OEUVRE

Le projet de Modification Simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Germain-du-Salembre a pris en compte l'ensemble des contraintes et servitudes communales et intercommunales connues ou applicables sur les secteurs étudiés.

Rappelons que la commune n'est pas concernée par un SCoT à ce jour applicable (les études d'élaboration du SCoT de la vallée de l'Isle en Périgord débuteront en avril 2016).

#### 3-2- RECEVABILITE DE LA PROCEDURE ET INCIDENCES DES MODIFICATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA QUALITE DES PAYSAGES

Conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, la modification simplifiée du PLU de Saint-Germain-du-Salembre portant sur plusieurs objets, respecte les points suivants :

→ **Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,**

La présente modification simplifiée s'inscrit en cohérence avec le projet porté par le document d'urbanisme en vigueur. Elle porte sur des interventions ponctuelles, qui ne modifient pas la destination générale des sols, ni les règles majeures du règlement écrit. Les dispositions réglementaires modifiées relèvent avant tout d'une adaptation des règles à l'échelle de la CCIVS, et d'ajustements, en conséquence, des possibilités offertes en matière d'implantation des extensions et annexes des constructions à usage d'habitation voire d'un changement de destination dans le volume d'ores et déjà construit de certains bâtiments existants.

→ **Ne réduit pas un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,**

Aucun EBC n'a été modifié dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée. Aucun périmètre pré-existant délimitant une zone agricole ou naturelle et forestière n'est touché.

→ **Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances de la qualité des sites,**

La modification simplifiée ne porte atteinte à aucune protection réglementaire sur les paysages, les milieux naturels ou les monuments, sites inscrits ou classés.

→ **Ne comporte pas de graves risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.**

La modification simplifiée ne comporte aucune évolution susceptible d'impacter significativement l'état initial de l'environnement dans la mesure où les dispositions réglementaires modifiées relèvent avant tout d'une adaptation des règles à l'échelle de la CCIVS, et d'ajustements, en conséquence, des possibilités offertes en matière d'implantation des extensions et annexes des constructions à usage d'habitation voire d'un changement de destination dans le volume d'ores et déjà construit de certains bâtiments existants, en conformité avec les nouvelles exigences du code de l'urbanisme.

En effet, les modifications apportées par la présente procédure sont issues de la volonté des élus de la CCIVS, sans attendre l'approbation du document intercommunal, d'adapter les dispositions réglementaires en zones agricole et naturelle de manière cohérente sur l'ensemble des 9 communes de son territoire dotées d'un document d'urbanisme, et ce dans le respect des nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme et en prenant en compte les préconisations de la CDPENAF validées en séance du 10 février 2016.

Les plans locaux d'urbanisme en vigueur au sein du périmètre de la CCIVS autorisent d'ores et déjà l'extension des bâtiments existants et la réalisation d'annexes aux bâtiments principaux sans préciser souvent la zone d'implantation, les conditions de densité et de hauteur des futurs aménagements et constructions. L'objectif des modifications apportées concerne bien l'uniformisation des règles afin de continuer à permettre l'extension des bâtiments existants et la construction d'annexes, mais en imposant cette fois les préconisations suggérées par la CDPENAF.

Il est par ailleurs rappelé que le changement de destination des bâtiments identifiés en zone A et N sera soumis lors de l'autorisation d'urbanisme, en zone agricole, à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers ; et en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

De plus, à l'occasion de cette demande d'autorisation d'urbanisme, selon les secteurs et en fonction de la nature et de l'importance du trafic généré par le changement de destination du bâti, le Conseil Départemental pourra demander l'aménagement de dispositifs particuliers pour sécuriser les accès sur RD. Les accès pourront être refusés s'ils présentent des distances de visibilité insuffisantes au regard du trafic généré par les futures activités.

Enfin, conformément à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, le projet de modification n'ayant pas pour effet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction de la zone naturelle, seule zone concernée par les modifications ;
  - diminuer les possibilités de construire ;
  - réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- ... la modification est effectuée selon une procédure simplifiée.

*Durant la procédure et lors de la mise à disposition du dossier au public effectuée du 18 juillet au 9 septembre 2016, aucune observation n'a été enregistrée. Les Personnes Publiques Associées ont exprimé certaines recommandations mais n'ont pas formulé d'avis défavorables. La procédure de modification simplifiée a été approuvée par le Conseil Communautaire du 06/10/2016.*

**COMMUNE DE SAINT-GERMAIN DU SALEMBRE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**REGLEMENT**

**Extrait des zones A et N**

Modification simplifiée  
Approuvée le 06/10/2016

## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## **TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A AUTORISATION OU A DECLARATION EN RAISON DE LA MISE EN APPLICATION DU P.L.U.**

- 1°) Les démolitions sont soumises à autorisation dans les périmètres délimités en application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme (R 421-28°) ;
- 2°) l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable dans les périmètres délimités en application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme (R 421-12-c).
- 3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation 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 citée à l'article A.2 est interdite.

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

Sont autorisés :

- 1) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve de respecter les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles exigées par les services chargés de l'application des règles sanitaires en vigueur ou aux installations classées.
- 2) L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants nécessaires à l'activité agricole.
- 3) Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, de collecte ou de transports liés aux services publics.
- 4) Les affouillement et exhaussements du sol, soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :
  - aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole,
  - à la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, de collecte ou d'assainissement.
- 5) A condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole Les constructions, aménagement et installations désignées ci-après :
  - a) Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement autorisé et à condition qu'elles soient implantées à 100 mètres environ des bâtiments constitutifs de l'exploitation ;

- b) Les constructions à usage de transformation de produits et vente à la ferme sous réserve d'être lié à l'exploitation agricole, et à condition d'être étroitement liés aux bâtiments constitutifs de l'exploitation ;
- c) Sous réserve d'être lié à l'activité agricole, les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration ;
- d) l'extension dans la continuité d'un bâtiment principal à usage d'habitation d'une emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup>, sans pouvoir dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU ;
  - d) la construction d'annexe, hors piscine, à un bâtiment principal à usage d'habitation dans un rayon de 20 mètres autour de celui-ci, calculés à partir de la façade la plus proche ;
  - e) la construction de piscine dans un rayon de 25 mètres calculés à partir de la façade la plus proche du bâtiment principal à usage d'habitation auquel elle se rattache.



## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION 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 répondre à l'importance et à la destination des constructions qu'elles desservent. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

#### **-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.

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.

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

Pour les clôtures situées 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 de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

### **ARTICLE A.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

#### **-1- Eau potable**

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

#### **-2- Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

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 conforme aux règles sanitaires en vigueur. Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectés, stockés ou traités selon les cas, soit conformément

aux règles sanitaires en vigueur, 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, étang, etc.) abandonné ou non, est interdit.

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe au droit du terrain d'assiette.

En l'absence de réseau, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales.

### **-3- Autres réseaux**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution de caractéristique 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, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

### **ARTICLE A.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Aucune superficie minimale n'est imposée. Néanmoins, il est rappelé que Pour toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif conformément aux dispositions de l'article A 4-2 ci-dessus, les caractéristiques du terrain d'assiette (surface, forme, pente, etc.) et la nature du sol, doivent être conformes aux besoins de la filière autorisée.

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

#### **A- Dispositions générales**

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

#### **B- Dispositions particulières**

Des implantations ne respectant pas les retraits minima prévus au § ci-dessus peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- pour les extensions et annexes de bâtiments existants, qu'il serait impossible de réaliser suivant la réglementation énoncée aux alinéas précédents;
- pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

#### **ARTICLE A.7 - IMPLANTATIONS 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 A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- a) Les constructions non contiguës situées sur une même propriété doivent être édifiées de telle manière que 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 soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à quatre mètres ( 4,00m).
- b) Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être strictement respectées.
- c) Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.
- d) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux de service public et téléphonique.
- e) Le nombre d'annexes ne devra pas être supérieur à 3 autour d'un bâtiment principal à usage d'habitation.

#### **ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL**

L'extension d'un bâtiment principal à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la révision simplifiée n°1 du PLU et sera limité à une emprise totale de 50 m².

L'emprise totale des annexes, hors piscine, est limitée à 50 m² sans pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal et ses extensions auxquels elles se rattachent.

## **ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM**

### **1- Définition**

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

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

### **2- Règle**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder sept mètres. Elle n'est pas réglementée dans les autres cas.

La hauteur des extensions des bâtiments à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur du bâti existant à l'exception de création d'étage et dans la limite d'une hauteur maximale fixée à 7 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes à un bâtiment principal à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur de celui-ci et de ses extensions.

## **ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **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**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage local.

##### **a) Façades :**

Celles-ci devront présenter un aspect fini qui exclut l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings....

##### **b) Toitures :**

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, mises en œuvre conformément aux règles de l'art, la pente et la nature des matériaux devront respecter le caractère des lieux avoisinants.

Une réalisation différente en termes de pente ou l'utilisation de matériaux de couverture autre que ceux cités ci-dessus peut être autorisée lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés.

**c) Les bâtiments annexes :**

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

**d) Les clôtures :**

Les clôtures et portails devront être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel ou ouvrages similaires existant dans le voisinage. Les clôtures en béton préfabriquées sont interdites. La hauteur des clôtures est limitée à un mètre cinquante (1 m 50).

Les ouvrages grillagés devront être doublés d'une haie bocagère réalisée de préférence avec des essences locales.

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

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

**ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT**

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

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

**ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

**1- Espaces libres et plantations**

Sans objet.

**2- Espaces boisés classés**

Sans objet.

**3 - Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.7ème du code de l'Urbanisme.**

Les boisements, les 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 et équipements nécessaires à la circulation publique.

Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés. Les nouveaux sujets devront être conformes aux essences naturellement présentes sur le site.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

## **TITRE V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**



## ZONE NATURELLE A PROTEGER

-----

### Zone N

#### Caractère de la zone

Cette zone constitue une zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysages.

Elle englobe trois unités à vocation spécifique au regard du niveau de protection exigé et des potentialités existantes ou pouvant être créées.

\* un secteur **Nh**, dans lequel des constructions peuvent être admises dans les conditions fixées par l'article R.123-6 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, reproduit page précédente; le secteur Nh, qui est susceptible de recevoir un nombre limité de nouvelles constructions, en continuité d'une urbanisation déjà amorcée, sans porter atteinte à la vocation de la zone naturelle, recouvre des terrains partiellement bâtis, dont la conservation est nécessaire à la vie de la commune

(Dans les secteurs mentionnés au troisième alinéa de l'article R. 123-6 (de capacité et superficie limitées), le règlement prévoit les conditions de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère paysagé naturel de la zone)

\* un secteur **Nr**, de transition avec l'espace agricole : zone à caractère naturel à protéger présentant une activité agricole et des constructions. Le règlement doit permettre le maintien de l'activité existante en excluant de nouvelles installations.

\* un secteur **NP**, strictement protégé en raison de la qualité remarquable des sites et paysages et du risque d'incendie ou d'érosion lié au défrichement des zones de pentes boisées.

## **TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A AUTORISATION OU A DECLARATION EN RAISON DE LA MISE EN APPLICATION DU P.L.U.**

- 1°) Les démolitions sont soumises à autorisation dans les périmètres délimités en application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme (R 421-28°) ;
- 2°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable dans les périmètres délimités en application de l'article L 1234-1-7° du code de l'urbanisme (R 421-12-c).
- 3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation 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 N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans le secteur NP, toutes constructions ou installations sont interdites, à l'exception de celles citées à l'article N.2, paragraphes 1 et 2.

Sur le reste de la zone toute utilisation ou occupation du sol qui n'est pas visée à l'article N.2.

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

A condition que les voies publiques et réseaux d'eau, d'électricité et 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 admis :

- 1) Les bâtiments, installation et équipements d'infrastructures nécessaires aux réseaux (eau potable, assainissement, téléphone et électricité) et les ouvrages nécessités par l'hygiène et la sécurité publique.
- 2) Les affouillements et exhaussements de sols, lorsqu'ils sont destinés :
  - aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - à la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, de collecte ou d'assainissement.
- 3) Les affouillements et exhaussements de sols destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ou destinés à une activité de loisir.
- 4.1) l'extension dans la continuité d'un bâtiment principal à usage d'habitation d'une emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup>, sans pouvoir dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU ;
- 4.2) la construction d'annexe, hors piscine, à un bâtiment principal à usage d'habitation dans un rayon de 20 mètres autour de celui-ci, calculés à partir de la façade la plus proche ;

4.3) la construction de piscine dans un rayon de 25 mètres calculés à partir de la façade la plus proche du bâtiment principal à usage d'habitation auquel elle se rattache.

5) Les abris légers destinés à l'hébergement et au fourrage des animaux à condition que toutes les dispositions soient prises pour leur intégration dans le paysage.

6) Sont en outre admis à condition :

- 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.

**a) dans le secteur NH :**

Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes, conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa,

**b) dans le secteur Nr :**

Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes, sous réserve que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

7) Après avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, les bâtiments désignés ci-après sont autorisés dans le volume bâti existant (à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU) à changer de destination à condition que ce changement de destination soit à destination d'exploitation agricole et forestière, d'habitation, ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

Lieu-dit	Références cadastrales
Le Maine	AV 267, 269, 272, 242, 252, 250, 506, 243, 274, 294
Soulet	AK 442
Les Goudeix	AK 107, 108, 59
Le Terme	AI 536
Les Meynards	AC 159
Le Gounaud	AI 392, 563, 545, 480, 36, 392, 387, 389, 544, 362, 393, 391, 480

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **-1- Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

#### **-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.

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.

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

Pour les clôtures situées 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 de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

### **ARTICLE N.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

#### **-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**

##### **- a - Eaux usées**

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature devront être traitées et évacuées conformément aux règles sanitaires en vigueur.

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

### **- b- Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe au droit du terrain d'assiette. En l'absence de réseau, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales.

### **-3- Autres réseaux**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution de caractéristique 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, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

## **ARTICLE N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Aucune superficie minimale n'est imposée. Néanmoins, il est rappelé que pour toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif conformément aux dispositions de l'article N 4-2 ci-dessus, les caractéristiques du terrain d'assiette (surface, forme, pente, etc.) et la nature du sol, doivent être conformes aux besoins de la filière autorisée.

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

### **- a - Disposition générale**

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

### **- b- Dispositions particulières**

Des implantations ne respectant pas les retraits minima prévus au § ci -dessus peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- pour les extensions de bâtiments existants édifiés à l'intérieur de la marge de recul obligatoire à condition de respecter un retrait au moins égal à celui de la construction existante;
- si elles sont justifiées par le caractère de l'existant (secteurs Nh)
- pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## **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**

Les bâtiments non contigus construits sur une même propriété doivent être édifiés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment, au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( 3 mètres).

Le nombre d'annexes ne devra pas être supérieur à 3 autour d'un bâtiment principal à usage d'habitation.

## **ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL**

Pour les zones Nh l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20% de la superficie du terrain de la superficie du terrain d'implantation. Non réglementée pour le reste de la zone.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages d'équipement collectif d'infrastructure, aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Dans la zone N :

- l'extension d'un bâtiment principal à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la révision simplifiée n°1 du PLU et sera limité à une emprise totale de 50 m<sup>2</sup> ;
- l'emprise totale des annexes, hors piscine, est limitée à 50 m<sup>2</sup> sans pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal et ses extensions auxquels elles se rattachent.

## **ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM**

### **1 - Constructions nouvelles à usage d'habitation autorisées que dans le secteur NH**

#### **a) Définition**

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant travaux 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, et afin d'en favoriser l'intégration dans le site environnant (notamment en crête), la hauteur est mesurée à la partie médiane de chaque tranche de 5 mètres de longueur 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 sans toutefois être supérieure à 7 mètres. Une tolérance de un mètre peut être admise pour améliorer l'intégration de la construction à son environnement naturel et bâti.

### **2 - Extension et réfection de constructions existantes**

La hauteur des extensions des bâtiments à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur du bâti existant à l'exception de création d'étage et dans la limite d'une hauteur maximale fixée à 7 mètres au faîtage.

### **3 - Les bâtiments annexes**

Les bâtiments destinés à l'abri des animaux et le stockage de leur alimentation devront être édifiés sur un seul niveau et respecter une hauteur maximale de 7 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes à un bâtiment principal à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur de celui-ci et de ses extensions.

### **4 - La hauteur n'est pas réglementée dans les autres cas**

## **ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **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 - Constructions à usage d'habitation ou assimilées :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage local.

**a) Façades :**

L'aspect des façades devra être conforme au caractère original de l'architecture locale notamment avec l'utilisation d'enduits dans le ton des sables locaux. Celles-ci devront présenter un aspect fini qui exclut l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings...

**b) Toitures :**

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, mises en œuvre conformément aux règles de l'art, la pente et la nature des matériaux devront respecter le caractère des lieux avoisinants.

Une réalisation différente en termes de pente ou l'utilisation de matériaux de couverture autre que ceux cités ci-dessus peut être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le parti architectural ou technique le justifie,
- pour les restaurations de toitures existantes,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés.

**c) Les bâtiments annexes :**

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

**d) Les clôtures :**

Les clôtures et portails devront être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel ou ouvrages similaires existant dans le voisinage. Les clôtures en béton préfabriquées sont interdites. La hauteur des clôtures est limitée à un mètre cinquante (1 mètre 50).

Les ouvrages grillagés devront être doublés d'une haie bocagère réalisée de préférence avec des essences locales.

**2 - Constructions 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.

**3 - Bâtiments destinés à l'hébergement et au stockage de nourriture pour les animaux :**

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction, ils devront en outre présenter un aspect fini qui exclut l'emploi à nu de tôle galvanisée.

**ARTICLE N.12 – 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 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1- Espaces libres et plantations**

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

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

### **2- Espaces boisés classés**

Sans objet.

### **3 - Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.7ème du code de l'Urbanisme.**

Les boisements, les 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 et équipements nécessaires à la circulation publique.

Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés. Les nouveaux sujets devront être conformes aux essences naturellement présentes sur le site.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.