

Modification n°1

# Plan Local d'Urbanisme de Saint-Sauvant

PIÈCE N° 4.2

RÈGLEMENT ÉCRIT

|                           | PRESCRIT          | ARRÊTÉ       | APPROUVÉ         |
|---------------------------|-------------------|--------------|------------------|
| Élaboration               | 09 juin 2010      | 22 juin 2016 | 02 octobre 2017  |
| Mise en compatibilité n°1 | 29 septembre 2021 | -            | 15 décembre 2023 |
| Modification n°1          | 04 avril 2025     | -            |                  |

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du

Le Président,  
Bruno DRAPRON



COMMUNE DE SAINT-SAUVANT  
10 rue du Marché  
17610 SAINT-SAUVANT



SAINTES GRANDES RIVES, L'AGGLO  
12 boulevard Guillet Maillet  
17100 SAINTES



## SOMMAIRE

---

|                                                                                     |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PRÉAMBULE .....</b>                                                              | <b>4</b>  |
| <b>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>                                        | <b>7</b>  |
| <b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>                  | <b>12</b> |
| ZONE U.....                                                                         | 13        |
| ZONE UE .....                                                                       | 26        |
| ZONE UX .....                                                                       | 32        |
| <b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>             | <b>41</b> |
| ZONE 1AU .....                                                                      | 42        |
| ZONE 2AU .....                                                                      | 51        |
| <b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>                | <b>54</b> |
| ZONE A.....                                                                         | 55        |
| <b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES .....</b> | <b>67</b> |
| ZONE N.....                                                                         | 68        |
| <b>ANNEXES .....</b>                                                                | <b>80</b> |

**Les modifications apportées figurent en rouge**

(seules sont concernées les pages 56, 69, 85)

## PRÉAMBULE

## CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT

---

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Sauvant.

## CONTENU DU RÈGLEMENT

---

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés.

Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer
- Les emplacements réservés
- Les éléments de paysage et de patrimoine identifiés en vertu de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme
- Les terrains cultivés et des espaces non bâtis nécessaire au maintien des continuités écologiques à protéger identifiés en vertu de l'article L. 123-1-5, III, 5° du Code de l'Urbanisme
- Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue

Le présent document est constitué d'un préambule, de dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (titre I), de dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (titre II), aux zones à urbaniser (titre III), aux zones agricoles (titre IV), zones naturelles et forestières (titre V) délimitées sur les documents graphiques du règlement, et d'annexes.

Les annexes sont constituées :

- D'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document,
- De la liste des principaux éléments de paysage et de patrimoine identifiés au titre l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme
- De la liste des emplacements réservés identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, V du Code de l'Urbanisme

Par ailleurs, le présent document contient des croquis explicatifs permettant d'en faciliter la compréhension. A contrario des dispositions écrites, ces croquis n'ont aucune valeur réglementaire.

## PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS

---

En dehors des règles figurant dans le présent règlement, d'autres dispositions sont applicables sur le territoire communal. Il s'agit notamment :

- Des règles générales de l'urbanisme du Code de l'Urbanisme

- Des règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements sous réserve des dispositions du code susvisé
- Des dispositions dudit code relatives aux voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale
- Des dispositions du code de l'urbanisme concernant la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre et la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien
- Des dispositions du code précité relatives aux travaux ou aux constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans une opération déclarée d'utilité publique

## TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## 1. ADAPTATIONS MINEURES

---

Les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception :

- Des cas visés aux paragraphes 2 et 3 ci-dessous
- Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes

## 2. BÂTIMENTS DÉTRUITS OU DÉMOLIS

---

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, et dès lors qu'il avait été régulièrement édifié (articles L. 111-3 et L. 123-5 du Code de l'Urbanisme).

## 3. RESTAURATION OU RECONSTRUCTION D'IMMEUBLES PROTÉGÉS AU TITRE DE LA LÉGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES

---

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues dans le code de l'urbanisme (article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme).

## 4. BÂTIMENT EXISTANT NON-CONFORME AU RÈGLEMENT

---

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le présent règlement, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## 5. NON-SATISFACTION DES OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être fait application des dispositions prévues dans le code de l'urbanisme pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

## 6. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5, III, 2° DU CODE DE L'URBANISME

---

- En application du Code de l'Urbanisme, la suppression ou la modification d'un élément identifié au titre de de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme sont soumises à déclaration préalable.
- Les ensembles bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme sont soumis au permis de démolir.

- Les éléments de petit patrimoine (fontes, puits, calvaires...) identifiés sur les documents graphiques du règlement, en vertu de de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, doit être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration. Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine. Un certificat de conformité pourra être exigé. Les interventions d'expression architecturale contemporaine sont néanmoins possibles, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles, tout comme celles qui participent à l'intérêt bioclimatique de la construction.
- Les ensembles bâtis (propriétés) remarquables (propriétés, moulins...) identifiés sur les documents graphiques du règlement, en vertu de de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés.
- Seront pris en compte pour cette préservation :
  - o Le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux
  - o L'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs...)
  - o La volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents
  - o L'aspect (matériaux et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti
- Les interventions d'expression architecturale contemporaine sont néanmoins possibles, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles, tout comme celles qui participent à l'intérêt bioclimatique de la construction.
- Les extensions des bâtiments de ces ensembles bâtis identifiés sur les documents graphiques du règlement, en vertu de de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent.
- Les haies remarquables (pour leur intérêt hydraulique, écologique et/ou paysager) identifiées sur les documents graphiques en vertu de de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme doivent être préservées. Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie...). Toute haie abattue doit être remplacée par une haie d'essence locale. Si, au titre de cette identification, une unité foncière se trouve être enclavée, il peut être réalisé un accès et un seul malgré cette identification sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la zone dans laquelle l'élément est identifié.
- Les arbres remarquables identifiés sur les documents graphiques en vertu de de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité. En cas d'abattage justifié, un arbre de même essence devra être replanté sur la commune.
- Les éléments de patrimoine géologique (anciennes carrières, grottes ...) identifiés sur les documents graphiques en vertu de de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme

doivent être protégés. Ainsi, les grottes ne doivent pas être comblées et les sites doivent être aménagés dans le respect de l'environnement avec pour objectif le maintien et la remise en état et la valorisation des continuités écologiques existantes ou la biodiversité pouvant s'y développer.

- Les mares ou sources identifiées sur les documents graphiques en vertu de de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme doivent être maintenues en état et ne pas être comblées.

Les éléments (constructions ou autres) recensés au titre de de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme sont listés à la fin du présent règlement.

## 7. ESPACES BOISÉS CLASSÉS

---

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol incompatible avec la destination boisée des parcelles.

Dans les espaces boisés classés, toutes coupes d'arbres sont soumises à déclaration préalable en mairie, sauf si cette forêt relève du régime forestier ou est dotée d'un plan simple de gestion.

## 9. ZONES INONDABLES

---

En complément de l'atlas des zones inondables du Coran et du Pidou, certains secteurs sensibles du point de vue de l'inondabilité et du ruissellement des eaux ont été repérés sur le document graphique, avec une trame particulière.

Ces secteurs font l'objet de règles particulières rédigées dans le présent document pour les zones concernées.

## 10. PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU

---

La commune de Saint-Sauvant est concernée par le périmètre de protection rapprochée de la prise d'eau potable de Coulonge sur Charente (arrêté préfectoral du 31 décembre 1976).

Il est important de prendre en compte cette protection, de façon à éviter la dégradation de la ressource en eau. Les règles du présent règlement doivent respecter les prescriptions définies au niveau de cet arrêté préfectoral.

## 11. TRAME VERTE ET BLEUE

---

Conformément au Code de l'Urbanisme, les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue sont identifiés sur le plan de zonage et correspondent principalement à la zone N et aux sous-secteurs Nj et Ne.

Ces espaces naturels et/ou cultivés sont protégés en raison d'une richesse écologique et/ou paysagère notable ainsi que de leur participation au maintien ou à la restauration des continuités écologiques. Ces règles de protection sont celles de la zone N et des sous-secteurs Nj et Ne, énoncées ci-après.

## 12. CLÔTURES

---

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la délibération prise par la commune, conformément à l'alinéa d) l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Cette délibération figure dans la chemise 9a du présent dossier de PLU.

## 13. OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

---

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (lotissements ou permis de construire groupé), les 16 articles du règlement de la zone concernée ne s'appliquent pas à l'ensemble du terrain d'assiette mais à chacun des terrains issus de la division.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## ZONE U

**La zone U** correspond à l'enveloppe du bourg qui regroupe une urbanisation ancienne compacte irriguée par un réseau de voies ponctué d'espaces publics ainsi qu'une urbanisation plus récente présente dans les extensions du Treuil Pinaud, de Chevessac et du Maine.

Les bâtiments anciens sont souvent implantés à l'alignement des voies et en mitoyenneté. Ils correspondent généralement à du bâti de type maison de ville. Les bâtiments plus récents sont souvent implantés en milieu de parcelle, sans mitoyenneté et correspondent généralement à des maisons individuelles de type pavillonnaire.

**Le secteur Up** caractérise plus particulièrement les espaces composés de bâti ancien qui forment un ensemble urbain remarquable et cohérent en centre-bourg, et dont la qualité architecturale et l'implantation des bâtiments présentent un intérêt patrimonial à préserver.

Il correspond au tissu urbain ancien et continu caractéristique du bourg historique et de son développement, le long de la Grande rue du Pont, de la rue des Francs Garçons. Il intègre, au sud du bourg, la Cour des Dames. Les bâtiments anciens sont souvent implantés à l'alignement des voies et en mitoyenneté. Ils correspondent généralement à du bâti de type maison de ville avec parfois des commerces ou artisans en rez-de-chaussée.

Les fonctions urbaines de ces espaces sont variées. L'habitat, largement dominant, voisine avec quelques équipements publics et des activités économiques ou de service, notamment dans le centre-bourg.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- Restructurer les espaces urbanisés et assurer un renouvellement urbain et permettre une revitalisation des centres urbains et ruraux et assurer une densification du tissu urbain
- Assurer la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable et préserver la morphologie urbaine existante et à assurer sa pérennité tout en permettant la réalisation de constructions contemporaines respectueuses de cet environnement
- Favoriser la mixité sociale dans l'habitat
- Diversifier les fonctions urbaines présentes dans cette zone, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat
- Pour le secteur Up, préserver l'identité du bourg historique et la richesse patrimoniale qui y est liée (patrimoine architectural, paysager, urbain et petit patrimoine)

Dans le secteur Up, l'ensemble des constructions est soumis au permis de démolir.

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

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières à l'exception de ceux mentionnés à l'article U 2

- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article U 2
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
- Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés
- Le camping et les habitations légères de loisirs hors terrain aménagé
- Les carrières
- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU

Dans le secteur Up, sont interdites les petites éoliennes d'une hauteur inférieure à 12 mètres (par rapport au terrain naturel).

Dans les zones identifiées comme inondables au sein de l'atlas des zones inondables, ou les autres secteurs sensibles du point de vue de l'inondabilité et du ruissellement des eaux identifiés sur le plan de zonage, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions comportant des installations classées pour la protection de l'environnement en application des dispositions des articles L. 511-1 et suivants du Code de l'Environnement
- La création de sous-sol
- Les exhaussements du sol et dépôts de matériaux exceptés les remblais nécessaires aux nouvelles constructions qui doivent se limiter strictement à l'emprise au sol de ces constructions (impossibilité de remblayer toute une parcelle pour la mettre hors d'eau)

## ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

---

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol, non interdites à l'article U 1, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU.

Sont également admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les travaux sur l'existant et les changements de destination des constructions existantes, sous réserve que cela ne nuise pas au caractère de la zone ; dans le cas d'un changement de destination à vocation d'artisanat ou d'entrepôt, il est nécessaire de veiller à ne pas engendrer d'inconforts incompatibles avec le fonctionnement du quartier
- Les constructions, ouvrages et travaux destinées aux activités artisanales à condition qu'ils n'engendrent pas des inconforts incompatibles avec le fonctionnement du quartier

- Les constructions destinées, à titre principal, à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, à condition :
  - o Qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants du quartier, ou qu'elles soient associées au développement des énergies alternatives liées aux usages de proximité (habitat, bureaux, équipement public...)
  - o Qu'elles n'engendrent pas d'incommodités incompatibles avec le fonctionnement du quartier
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif à condition qu'elles n'engendrent pas des incommodités incompatibles avec le fonctionnement du quartier

Excepté dans le secteur Up, sont admises les petites éoliennes d'une hauteur inférieure à 12 mètres (par rapport au terrain naturel) sous réserve qu'elles soient implantées sur le bâtiment, intégrées à son architecture et qu'elles n'engendrent pas d'incommodités incompatibles avec le fonctionnement du quartier.

Dans le secteur Up :

- Les éléments de petit patrimoine (murets, caniveaux pierre ...) doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration
- Tous les travaux réalisés sur les éléments bâtis anciens doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine
- Les interventions d'expression architecturale contemporaine sont néanmoins possibles, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles, tout comme celles qui participent à l'intérêt bioclimatique de la construction
- Tout aménagement sur les venelles, ruelles ou passages devra suivre des niveaux et profils permettant de maintenir leur caractère d'origine, sauf stricte impossibilité technique et travaux liés à la mise en accessibilité de l'espace public ; le traitement de surface des sols des venelles, ruelles et des cours ou communs associés doit être réalisé en matériaux naturels et perméables, sauf impossibilité technique ou nécessités liées à la mise en accessibilité de l'espace public

Dans les zones identifiées comme inondables au sein de l'atlas des zones inondables, ou les autres secteurs sensibles du point de vue de l'inondabilité et du ruissellement des eaux identifiés sur le plan de zonage, sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, conduisant à créer de nouveaux logements ne sont possibles que s'il y a création d'une zone refuge hors d'eau (par rapport aux cotes de référence connues)
- Les extensions et travaux des constructions existantes doivent également prévoir la création, si elle n'existe pas déjà, d'une zone refuge ; les extensions autorisées doivent se limiter à 50

% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU, en ne dépassant pas une surface de plancher de 30 mètres<sup>2</sup>, afin de satisfaire, notamment, à la préservation des champs d'expansion des crues

- D'une manière générale, il convient, dans le but de réduire la vulnérabilité des constructions, de mettre hors d'eau (par rapport à la cote de référence connue) les réseaux (tableaux, prises et interrupteurs électriques, installation téléphonique ...) et les équipements fixes sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude ...). Les vides-sanitaires sont fortement conseillés

## ARTICLE U 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

### 1. ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Il conviendra d'éviter au maximum le ruissellement des eaux de pluie, la perméabilité pouvant être assurée par des matériaux de type poreux (dalles type dalles alvéolaires engazonnées, stabilisé...).

### 2. VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasses.

Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU.

## ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

### 1. EAU POTABLE

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

### 2. EAUX USÉES

Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des annexes sanitaires du présent PLU.

Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

### 3. EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur.

Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

### 4. RÉSEAUX DIVERS

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimilés ou encastrés.

---

## ARTICLE U 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non-réglementé

---

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

---

### 1. PRINCIPES

Les constructions peuvent être implantées :

- A l'alignement des voies et emprises publiques
- Et/ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques

Uniquement dans le secteur Up :

- Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques
- Les constructions ne constituant pas des bâtiments (voir lexique) peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques

## 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées :

- Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative
- Lorsque des impératifs techniques le justifient
- Pour des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours)
- Dans le secteur Up, lorsqu'un bâtiment existe déjà sur la même parcelle et ne permet pas de nouvelle implantation à l'alignement

Dans le cas d'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, une implantation différente peut être autorisée (à moins de 1 mètre ou en retrait de minimum 1 mètre) par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes.

Les règles du présents article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètre, dans le respect des exigences de mise en accessibilité des espaces publics et de la voirie.

## RTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

### 1. PRINCIPES

Les constructions (tout ou partie) doivent être implantées :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives
- Et/ou en observant un retrait minimal de 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives

## 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées :

- Lorsque des impératifs techniques le justifient
- Pour des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Dans le cas d'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, une implantation peut être autorisée à moins de 1 mètre par rapport à une limite séparative pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article U 6.

Les règles du présents article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètre, sous respect du Code Civil.

### ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

---

Non-réglementé

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

---

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol, sauf Dans les zones identifiées comme inondables au sein de l'atlas des zones inondables, ou les autres secteurs sensibles du point de vue de l'inondabilité et du ruissellement des eaux identifiés sur le plan de zonage.

Dans ce cas-là, les extensions autorisées doivent se limiter à 50 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU, en ne dépassant pas une surface de plancher de 30 mètres<sup>2</sup>, afin de satisfaire, notamment, à la préservation des champs d'expansion des crues

### ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur maximale se définit par la différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

#### 1. PRINCIPE

La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder 9 mètres au faitage.

Dans le secteur Up, la hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder 11 mètres au faitage.

## 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Une hauteur différente, jusqu'à 15 mètres, peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement. D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.

Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des hauteurs spécifiques peuvent être imposées lorsque des impératifs techniques le justifient (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

Une augmentation de la hauteur maximale peut-être autorisée pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 0,30 mètre.

## ARTICLE U 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

### 1. CONSTRUCTIONS

#### 1.1. Généralités

##### *Intégration architecturale et paysagère*

- Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit
- Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine

##### *Architecture contemporaine et bioclimatique*

- La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants
- L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable

#### 1.2. Extensions

Les extensions de bâtiments (y compris les vérandas) devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 2.2. « Façades » des bâtiments anciens en pierre. Par

contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

### 1.3. Réhabilitation ou restauration

La restauration des bâtiments et constructions existants devra favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux d'origine.

Les bâtiments anciens faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine. Les travaux à effectuer sur les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine ni aux caractéristiques historiques de la construction.

### 1.4. Annexes

Les constructions annexes et abris légers devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant. Elles auront le même matériau de couverture que le bâtiment principal au-delà de 20 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol, et pourront avoir un matériau différent jusqu'à 20 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## 2. FAÇADES ET TOITURES

### 2.1. Dispositions communes

La pose de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 2.2. Façades

#### *Généralités*

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit ; par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits
- Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse
- Dans le secteur Up, les coffres de volets roulants apparents (en débord ou non) sont interdits

#### *Façades des bâtiments anciens en pierre*

- Les pierres de taille et chaînages en brique doivent être conservés apparents, sans être enduits, ni peints, ni sablés à sec afin de conserver leur aspect de surface
- Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton « pierre » ou « sable de pays », affleurants et sans surépaisseur. Ils seront réalisés au mortier de chaux naturelle et sable de carrière. De finition brossée ou talochée, ils seront dressés sans baguette d'angle
- Les génoises existantes seront conservées en l'état ou reprises si nécessaire

- Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille ou en parement à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure

### 2.3. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cadre d'un projet d'architecture contemporaine ou pour des raisons techniques.

## 3. CLÔTURES

### 3.1. Généralités

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit ; les murs en parpaings doivent être enduits
- Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse
- Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur
- A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé...)

### 3.2. Les murs en moellons

- Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance
- Les enduits sur murs en moellons, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur

### 3.3. Les clôtures végétales

- Les clôtures végétales (haies vives ou grillage doublé de haies vives) seront obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole
- Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées

### 3.4. Composition et hauteurs

La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.

A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :

- D'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètre
- Ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 mètre
- Ou de haies vives d'essences locales variées (voir carnet de recommandations)

- Ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 mètre sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales côté voie ou espace public

En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

Dans le secteur Up, seuls les murs pleins ou murs bahuts (suivant les dispositions décrites ci-dessus) sont autorisés à l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public.

En limites séparatives, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :

- D'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 mètre
- Ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 mètre
- Ou de haies vives composées d'essences locales variées
- Ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 mètre sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales

En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

Dans le secteur Up, les grillages, même doublés de haies, sont interdits en limites séparatives.

En limite avec une zone naturelle ou agricole, les clôtures végétales (grillage doublé de haies ou haies vives) seront obligatoires.

#### 4. DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET AUTRES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur...) et à la retenue des eaux pluviales (cuve de récupération des eaux...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables pourront être utilisés.

Les panneaux solaires (eau chaude sanitaire) et photovoltaïque seront posés sans saillie, de préférence au faîtage et seront axés par rapport aux ouvertures de la façade.

Excepté dans le secteur Up, dans lequel ces dispositifs sont interdits, les petites éoliennes (inférieures à 12 mètres) seront intégrées à l'architecture de la construction.

Dans le secteur Up uniquement, les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.

Dans le secteur Up uniquement, les antennes paraboliques ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public.

#### ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

---

## 1. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES AUTOMOBILES

### 1.1. Normes à respecter

Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé 1 place de stationnement jusqu'à 120 mètres<sup>2</sup> de surface de plancher et 2 places de stationnements pour 120 mètres<sup>2</sup> de surface de plancher et plus.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.

### 1.2. Modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération située dans un rayon de 200 mètres à compter du projet. Le stationnement des véhicules pourra se faire sous forme de « poches » ou de regroupement de stationnements mutualisés entre plusieurs parcelles.

Excepté dans les secteurs de permis d'aménager lorsque des dispositions différentes sont prévues, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

## 2. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉLOS

Il est exigé au minimum, sauf pour les constructions existantes dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale :

- Pour les constructions destinées à l'habitation, 1 emplacement pour deux logements créés
- Pour les constructions destinées aux bureaux, 1 emplacement par tranche complète de 100 mètres<sup>2</sup> de surface de plancher créée

Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.

Les espaces libres, à savoir les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules, doivent être paysagers.

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 80 mètres<sup>2</sup> de superficie affectée à cet usage.

## ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les principes de plantations à réaliser figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, du présent PLU doivent être respectés.

Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites.

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

---

Non-réglémenté

## ARTICLE U 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Toute construction nouvelle destinée à l'habitation devra avoir une efficacité énergétique au moins égale à la réglementation thermique en vigueur.

## ARTICLE U 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

---

Pour toutes les nouvelles constructions, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

## ZONE UE

La zone UE caractérise un espace constitué de constructions, installations ou occupations du sol affectées à des équipements publics, activités sportives et de loisirs, sanitaires, culturelles et sociales, ou à des équipements spécifiques d'intérêt général.

Elle correspond dans la commune des sites spécifiques regroupant les équipements scolaires, le Centre du Pidou (ancien centre aéré), ainsi que le cimetière et le centre d'enfouissement technique.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à permettre le maintien des équipements publics, tout en favorisant une bonne intégration des constructions dans le site.

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

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article UE 2.

### ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

---

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages et travaux destinés à des équipements sportifs, de loisirs, sanitaires, culturels, culturels et sociaux, sous réserve d'une bonne intégration dans le site
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans le site
- Les petites éoliennes (inférieures à 12 mètres) sous réserve qu'elles soient intégrées au paysage

Dans les zones identifiées comme inondables au sein de l'atlas des zones inondables, ou les autres secteurs sensibles du point de vue de l'inondabilité et du ruissellement des eaux identifiés sur le plan de zonage, il convient, dans le but de réduire la vulnérabilité des constructions, de mettre hors d'eau (par rapport à la cote de référence connue) les réseaux (tableaux, prises et interrupteurs électriques, installation téléphonique...) et les équipements fixes sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude...). Les vides-sanitaires sont fortement conseillés.

### ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

#### 1. ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

#### 2. VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les voies en impasse seront évitées.

Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, du présent PLU.

## ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

### 1. EAU POTABLE

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

### 2. EAUX USÉES

Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des annexes sanitaires du présent PLU.

### 3. EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare seront imposés.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

### 4. RÉSEAUX DIVERS

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimilés ou encastrés.

## ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Non-réglémenté

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

---

### 1. PRINCIPES

Les constructions (tout ou partie) peuvent être implantées :

- A l'alignement des voies et emprises publiques, en cohérence avec le front bâti environnant
- Et/ou en observant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées :

- Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative
- Lorsque des impératifs techniques le justifient
- Pour des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours)

Les règles du présents article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètre.

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

---

### 1. PRINCIPES

Les constructions (tout ou partie) peuvent être implantées :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives
- Et/ou en observant un retrait minimal de 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées :

- Lorsque des impératifs techniques le justifient
- Pour des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Dans le cas d'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, une implantation peut être autorisée à moins de 1 mètre par rapport à une limite séparative pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article UE 6.

Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées :

- Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative
- Lorsque des impératifs techniques le justifient
- Pour des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

---

Non-réglementé

## ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Non-réglementé

## ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

Non-réglementé

## ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

### 1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

## 2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 2.1. Clôtures

Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé...).

Les clôtures végétales (grillage doublé de haies ou haies vives) seront obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole.

La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage. Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, d'un grillage doublé de haies, ou de haies vives. Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

Les murs en parpaings doivent être enduits.

### 2.2. Éléments divers

Les citernes à gaz (et autres dispositifs...) seront enterrées ou masquées ou incluses dans une construction.

Les petites éoliennes (inférieures à 12 mètres) seront intégrées au paysage environnant.

### 2.3. Réseaux téléphoniques

Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.

Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics d'électricité doivent être intégrés au bâti (en façade par câbles torsadés...).

## ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

---

### 1. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES AUTOMOBILES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

### 2. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX ROUES NON MOTORISÉS

Pour les constructions et installations nouvelles, nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il est exigé un nombre de places de stationnement pour des deux-roues non motorisés correspondant à 1 place pour 10 places de voitures créées. Celles-ci pourront être rassemblées sur un seul site pour l'ensemble d'une opération.

Ces places de stationnement seront couvertes et accessibles facilement depuis l'espace public. Lors de la réalisation, des dispositifs permettant d'accrocher les deux roues doivent être mis en œuvre.

## ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

---

Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.

Les espaces libres, à savoir les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules, doivent être traités en espaces paysagers. Il est exigé au moins un arbre de haute tige pour 100 mètres<sup>2</sup> d'espaces libres.

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les principes de plantations à réaliser figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, du présent PLU doivent être respectés.

Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites.

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

---

Non-réglémenté

## ARTICLE UE 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Non-réglémenté

## ARTICLE UE 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

---

Pour toutes les nouvelles constructions, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

## ZONE UX

La zone UX accueille les parties urbanisées à vocation d'activités économiques. Elle correspond au site de la distillerie située en entrée Sud du bourg, au lieu-dit « Chevessac », et au site de stockage d'alcool de vieillissement au lieu-dit « Les Cordeliers ».

Le tissu bâti est caractéristique de ce type d'activité avec des bâtiments aux divers usages (bureaux, distillerie, chais de stockage d'alcool...) et aux gabarits importants. En outre, le site de « Chevessac » comprend des logements de fonction, notamment liés au gardiennage de cette activité.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- Permettre un développement rationnel et maîtrisé de ces constructions
- Permettre une bonne cohabitation entre cette activité et les espaces urbanisés qui l'entourent
- Favoriser une intégration paysagère des constructions
- Assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville

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

---

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités agricoles et forestières
- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation à l'exception de ceux mentionnés à l'article UX 2
- Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés
- Le camping et les habitations légères de loisirs hors terrain aménagé
- Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes et les habitations légères de loisirs
- Les carrières
- Les éoliennes, à l'exception de celles mentionnées à l'article UX 2 ci-après

Dans les zones identifiées comme inondables au sein de l'atlas des zones inondables, ou les autres secteurs sensibles du point de vue de l'inondabilité et du ruissellement des eaux identifiés sur le plan de zonage, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions comportant des installations classées pour la protection de l'environnement en application des dispositions des articles L. 511-1 et suivants du Code de l'Environnement
- La création de sous-sol

- Les exhaussements du sol et dépôts de matériaux exceptés les remblais nécessaires aux nouvelles constructions qui doivent se limiter strictement à l'emprise au sol de ces constructions (impossibilité de remblayer toute une parcelle pour la mettre hors d'eau)

## ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

---

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les activités industrielles, artisanales, commerciales, les entrepôts et les bureaux, sous réserve qu'ils ne constituent pas de nuisances vis-à-vis des espaces résidentiels voisins (quand ils existent) et qu'elles fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- Le changement de destination des bâtiments d'activités industrielles, artisanales, commerciales, d'entrepôt ou de bureau existants à la date du PLU approuvé sous réserve :
  - o Que la nouvelle occupation soit compatible avec, s'il y en a, les espaces résidentiels existants à proximité
  - o Que la nouvelle destination soit industrielle, artisanale, commerciale, d'entrepôt et/ou de bureau
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la direction ou la surveillance des constructions ou installations et qu'elles soient intégrées au volume de la construction à usage d'activité
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  - o Qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et des activités présentes dans la zone, ou qu'elles soient associées au développement des énergies alternatives liées aux usages de la zone
  - o Qu'elles n'engendrent pas d'inconforts incompatibles avec le fonctionnement du quartier
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne constituent pas de nuisances vis-à-vis des espaces résidentiels, s'ils existent à proximité, et qu'elles fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site

Dans les zones identifiées comme inondables au sein de l'atlas des zones inondables, ou les autres secteurs sensibles du point de vue de l'inondabilité et du ruissellement des eaux identifiés sur le plan de zonage, sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les extensions et travaux des constructions existantes, qui doivent prévoir la création, si elle n'existe pas déjà, d'une zone refuge ; les extensions autorisées doivent se limiter à 50 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU, en ne dépassant pas une surface de plancher de 30 mètres<sup>2</sup>, afin de satisfaire, notamment, à la préservation des champs d'expansion des crues

- D'une manière générale, il convient, dans le but de réduire la vulnérabilité des constructions, de mettre hors d'eau (par rapport à la cote de référence connue) les réseaux (tableaux, prises et interrupteurs électriques, installation téléphonique ...) et les équipements fixes sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude...) ; les vides-sanitaires sont fortement conseillés

## ARTICLE UX 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

### 1. ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

### 2. VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasses. Le cas échéant, les impasses devront impérativement être aménagées de manière à permettre à tous véhicules susceptibles de circuler dans la zone, d'effectuer un demi-tour sans avoir à effectuer une marche-arrière.

## ARTICLE UX 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

---

### 1. EAU POTABLE

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

### 2. EAUX USÉES

Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des annexes sanitaires du présent PLU.

Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

### 3. EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au niveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur.

Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur. Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

#### 4. RÉSEAUX DIVERS

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimilés ou encastrés.

### ARTICLE UX 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Non-réglémenté

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

---

#### 1. PRINCIPES

Les constructions (tout ou partie) peuvent être implantées :

- A l'alignement des voies et emprises publiques
- Et/ou en observant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques

#### 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Lorsqu'une limite par rapport aux voies et emprises publiques se confond avec la limite d'une zone principalement affectée à l'habitation, existante ou future, les bâtiments doivent être implantés en

observant un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à cette limite de zone, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.

Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées :

- Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative
- Lorsque des impératifs techniques le justifient
- Pour des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours)

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètre, dans le respect des exigences de mise en accessibilité des espaces publics et de la voirie.

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

---

### 1. PRINCIPES

Les constructions (tout ou partie) peuvent être implantées :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives
- Et/ou en observant un retrait minimal de 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées :

- Lorsque des impératifs techniques le justifient
- Pour des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Dans le cas d'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, une implantation peut être autorisée à moins de 1 mètre par rapport à une limite séparative pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes

Lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite d'une zone principalement affectée à l'habitation, existante ou future, les bâtiments doivent être implantés en observant un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à cette limite de zone, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article UX 6.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètre.

## ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

---

Non-réglementé

## ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions, sauf dans les zones identifiées comme inondables au sein de l'atlas des zones inondables, ou les autres secteurs sensibles du point de vue de l'inondabilité et du ruissellement des eaux identifiés sur le plan de zonage. Dans ce cas-là, les extensions autorisées doivent se limiter à 50 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU, en ne dépassant pas une surface de plancher de 30 mètres<sup>2</sup>, afin de préserver, notamment, les champs d'expansion des crues.

## ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### 1. PRINCIPES

La hauteur maximale (voir lexicque) d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de 12 mètres.

### 2. DISPOSITION PARTICULIÈRES

Une hauteur différente, jusqu'à 15 mètres, peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement. D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.

Les éléments techniques indispensables à la viabilité de l'activité (cuves pour la distillerie) ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article UX 11.

Une augmentation de la hauteur maximale peut-être autorisée pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 0,30 mètre.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

### 1. CONSTRUCTIONS

*Intégration architecturale et paysagère*

- Les constructions, transformations et surélévation doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit ; par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits
- Les façades seront de couleur neutre ; le choix de la couleur devra tenir compte du changement d'aspect des façades, dû notamment au stockage de fluides évaporables, afin que les constructions demeurent intégrées à l'environnement et aux paysages
- Les bardages sont autorisés sous réserve d'une tonalité sombre ou naturelle si usage du bois

### *Architecture contemporaine et bioclimatique*

La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

## 2. CLÔTURES

### 2.1. Généralités

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé...).

### 2.2. Caractéristiques des clôtures

A l'alignement des voies et emprises publiques, sont autorisés :

- Les clôtures végétales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre
- Les murs maçonnés, limités à une hauteur maximale de 1,20 mètre
- Les murs-bahut surmontés d'une grille ouvragée, l'ensemble étant limité à une hauteur maximale de 1,20 mètre

## 3. DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET AUTRES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables pourront être utilisés.

La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques, sur les toitures des constructions uniquement, est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et à la qualité de l'entrée de bourg.

## ARTICLE UX 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

### 1. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES AUTOMOBILES

#### 1.1. Normes à respecter

Il n'est pas fixé de nombre minimal de places de stationnement pour les véhicules automobiles.

#### 1.2. Modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.

Le stationnement des véhicules se fera, lorsque cela est possible, sous forme de poches de stationnement mutualisées entre plusieurs entreprises.

Les aires de stationnement doivent limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

### 2. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉLOS

Pour les constructions destinées aux activités, il est exigé au minimum 1 emplacement pour 10 places de voitures créées, sauf pour les constructions existantes dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale.

## ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

---

Les espaces doublement identifiés au titre des articles R. 123-9, 13° et L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme sur la partie graphique du règlement doivent :

- Faire l'objet d'une protection stricte des végétaux existants, excepté le cas où des coupes préventives sont rendues nécessaires pour garantir la sécurité des biens et des personnes ;
- Faire l'objet de plantations lorsque celles-ci sont inexistantes, doublées ou non d'un grillage destiné à clôturer l'unité foncière ; ces plantations seront constituées d'essences variées, caractéristiques du terroir saintongeais et adaptées aux conditions naturelles offertes par le site.

Les espaces libres, à savoir les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules, doivent être traités en espaces paysagers. Il conviendra d'éviter au maximum le ruissellement des eaux de pluie, la perméabilité pouvant être assurée par des matériaux de type poreux (dalles type dalles alvéolaires engazonnées, stabilisé...).

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites.

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

---

Non-réglementé

#### ARTICLE UX 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Les constructions nouvelles auront une efficacité énergétique qui respecte la réglementation thermique en vigueur.

#### ARTICLE UX 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

---

Pour toutes les nouvelles constructions, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

### TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## ZONE 1AU

La zone 1AU caractérise des espaces à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à une urbanisation à vocation résidentielle dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cela concerne deux zones, situées à proximité du cimetière. Une première concernerait la reconversion d'une exploitation agricole en cœur de bourg et l'autre est plutôt localisée au sein du quartier du « Grand Maine ».

Les principes d'aménagement de ces espaces sont précisés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- A créer un tissu urbain favorisant la mixité sociale dans l'habitat
- A permettre des formes urbaines variées
- A organiser les interactions nécessaires avec le tissu urbain existant
- A réduire les émissions de gaz à effet de serre, tendre vers une maîtrise de l'énergie, préserver la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol et réduire les pollutions

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

---

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol de toute nature, excepté celles autorisées à l'article 1AU 2 suivant.

### ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

---

Les occupations et utilisations du sol admises sont celles résultant de l'application des articles 1 et 2 de la zone U, dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- Elles sont projetées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (telle qu'un lotissement, une zone d'aménagement concerté, un projet urbain partenarial...), laquelle devant permettre, le cas échéant, l'urbanisation correcte du reste de la zone
- Elles sont compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU
- Sont en outre autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles sont directement liées au développement de la zone

### ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

#### 1. ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et

du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

## 2. VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les voies en impasse seront évitées.

Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, du présent PLU.

## ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

---

### 1. EAU POTABLE

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

### 2. EAUX USÉES

Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des annexes sanitaires du présent PLU.

Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

### 3. EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare seront imposés.

Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/hectare.

Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales sera imposé.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

#### 4. RÉSEAUX DIVERS

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimilés ou encastrés.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.

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

---

Non-réglémenté

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

---

#### 1. PRINCIPES

Les constructions (tout ou partie) peuvent être implantées :

- A l'alignement des voies et emprises publiques, en cohérence avec le front bâti environnant
- Ou en observant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques

#### 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées :

- Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative
- Lorsque des impératifs techniques le justifient
- Pour des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours)

Dans le cas d'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, une implantation peut être autorisée à moins de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes.

## ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

### 1. PRINCIPES

Les constructions (tout ou partie) peuvent être implantées :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives
- Et/ou en observant un retrait minimal de 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées :

- Lorsque des impératifs techniques le justifient
- Pour des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Dans le cas d'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, une implantation peut être autorisée à moins de 1 mètre par rapport à une limite séparative pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article 1AU 6.

## ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

---

Non-réglementé

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

---

Non-réglementé

## ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### 1. PRINCIPES

La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder 9 mètres au faitage.

La hauteur d'une annexe à l'habitat ne doit pas excéder 4 mètres.

## 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des hauteurs spécifiques peuvent être imposées lorsque des impératifs techniques le justifient (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

### ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

#### 1. CONSTRUCTIONS

##### 1.1. Généralités

###### *Intégration architecturale et paysagère*

- Les constructions, transformations et surélévation doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit
- Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration (façades, menuiseries...) et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine

###### *Architecture contemporaine et bioclimatique*

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

##### 1.2. Extensions

- Les extensions de bâtiments (y compris les vérandas) devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante
- Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 2.2. « Façades » des bâtiments anciens en pierre ; par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache
- Les vérandas sont autorisées si elles représentent un linéaire maximal de deux tiers du linéaire de la façade du bâtiment sur lequel elle s'adosse

##### 1.3. Annexes

Les constructions annexes et abris légers devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant : elles auront le même matériau de couverture que le bâtiment principal au-delà de 20 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol, et pourront avoir un matériau différent jusqu'à 20 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## 2. FAÇADES ET TOITURES

### 2.1. Dispositions communes

La pose de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 2.2. Façades

- Les coffres de volets roulants apparents (en débord ou non) sont interdits
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits
- Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse

### 2.3. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cadre d'un projet d'architecture contemporaine ou pour des raisons techniques.

## 3. CLÔTURES

### 3.1. Généralités

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit ; par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits
- Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse
- Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur
- A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé...)

### 3.2. Les murs en moellons

- Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance
- Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur

### 3.3. Les clôtures végétales

- Les clôtures végétales (haies vives ou grillage doublé de haies vives ou barrières en bois) seront obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole

- Les haies seront constituées par des plantations d'essences variées (pas de haies monospécifiques)

### 3.4. Composition et hauteurs

La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.

A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :

- D'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètre
- Ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 mètre
- Ou de haies vives composées d'essences variées (pas de haies monospécifiques)
- Ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 mètre sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques) côté voie ou espace public

En limites séparatives, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :

- D'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 mètre
- Ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 mètre
- Ou de haies vives composées d'essences variées (pas de haies monospécifiques)
- Ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 mètre sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques)

## 4. DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET AUTRES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur...) et à la retenue des eaux pluviales (cuve de récupération des eaux...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables pourront être utilisés.

Les panneaux solaires (eau chaude sanitaire) et photovoltaïque seront posés sans saillie.

Les petites éoliennes (inférieures à 12 mètres) seront intégrées à l'architecture de la construction.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.

Les antennes paraboliques ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public.

## ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

---

### 1. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES AUTOMOBILES

#### 1.1. Normes à respecter

Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé 1 place de stationnement jusqu'à 120 mètres<sup>2</sup> de surface de plancher et 2 places de stationnements pour 120 mètres<sup>2</sup> de surface de plancher et plus.

#### 1.2. Modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération située dans un rayon de 200 mètres à compter du projet. Le stationnement des véhicules pourra se faire sous forme de poches de stationnement mutualisées entre plusieurs parcelles.

Excepté dans les secteurs de ZAC ou de permis d'aménager lorsque des dispositions différentes sont prévues, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

### 2. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX ROUES

Il est exigé au minimum, sauf pour les constructions existantes dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale :

- 1 emplacement par logement pour les immeubles d'habitation (logements collectifs)
- 1 emplacement par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée pour les bureaux

Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.

Les espaces libres, à savoir les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules, doivent être paysagers.

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les principes de plantations à réaliser figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, du présent PLU doivent être respectés.

Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites.

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

---

Non-réglementé

## ARTICLE 1AU 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Les constructions nouvelles destinées à l'habitation auront une efficacité énergétique qui respecte la réglementation thermique en vigueur.

## ARTICLE 1AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

---

Pour toutes les nouvelles constructions, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

## **ZONE 2AU**

La zone 2AU caractérise des espaces à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts, à long terme, à une urbanisation à vocation résidentielle dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Cela concerne une zone située à proximité immédiate du cimetière, en continuité des zones 1AU définies précédemment.

Ces espaces ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'à l'occasion d'une modification du PLU. Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone 1AU qui s'appliquera sur ce secteur.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- Maîtriser l'évolution des constructions
- Ne pas porter atteinte à l'aménagement futur de la zone, notamment en ce qui concerne l'organisation du réseau viaire futur qui devra s'interconnecter au réseau existant et ne pas obérer des développements ultérieurs.

### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article 2AU 2 ci-dessous.

### **ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

Sont admis les occupations et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ainsi que les travaux sur les constructions existantes sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte aux lieux et paysages environnants et aux principes développés dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation relatives à ces secteurs.

### **ARTICLE 2AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Non-réglementé ; une fois ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone 1AU s'appliquera sur cette zone

### **ARTICLE 2AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

---

Non-réglementé ; une fois ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone 1AU s'appliquera sur cette zone

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

---

Non-réglementé ; une fois ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone 1AU s'appliquera sur cette zone

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

---

Les constructions (tout ou partie) peuvent être implantées :

- A l'alignement des voies et emprises publiques, en cohérence avec le front bâti environnant
- Ou en observant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques

## ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

Les constructions (tout ou partie) peuvent être implantées :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives
- Et/ou en observant un retrait minimal de 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives

## ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

---

Non-réglémenté ; une fois ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone 1AU s'appliquera sur cette zone

## ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Non-réglémenté

## ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

Non-réglémenté ; une fois ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone 1AU s'appliquera sur cette zone

## ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

Non-réglémenté ; une fois ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone 1AU s'appliquera sur cette zone

## ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

Non-réglémenté ; une fois ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone 1AU s'appliquera sur cette zone

## ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

---

Non-réglémenté ; une fois ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone 1AU s'appliquera sur cette zone

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

---

Non-réglémenté ; une fois ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone 1AU s'appliquera sur cette zone

## ARTICLE 2AU 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Non-réglémenté ; une fois ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone 1AU s'appliquera sur cette zone

## ARTICLE 2AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

---

Non-réglémenté ; une fois ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone 1AU s'appliquera sur cette zone

## TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## **ZONE A**

La zone A caractérise des espaces de la commune utilisés par l'activité agricole et ponctués par quelques constructions, principalement destinées à l'exploitation agricole.

Le secteur Ap correspond aux espaces agricoles constituant un intérêt patrimonial et paysager au regard de leurs héritages et de l'identité toute particulière qu'ils confèrent au territoire de la commune. Ce secteur caractérise principalement des terres agricoles ayant trait à la viticulture ainsi que des espaces agricoles offrant des perspectives et des vues à préserver.

Les règles énoncées ci-dessous pour la zone A, sont essentiellement destinées à :

- préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique ainsi que le paysage qui leur est attaché
- pour le secteur Ap, à préserver le caractère remarquable des lieux et assurer une protection de ces milieux, tout en ne compromettant pas l'activité agricole

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

---

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article A 2 ci-dessous.

Dans le secteur Ap, l'implantation de nouveaux sièges d'exploitation est interdite.

Dans les zones identifiées comme inondables au sein de l'atlas des zones inondables, ou les autres secteurs sensibles du point de vue de l'inondabilité et du ruissellement des eaux identifiés sur le plan de zonage, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions comportant des installations classées pour la protection de l'environnement en application des dispositions des articles L. 511-1 et suivants du Code de l'Environnement
- La création de sous-sol
- Les exhaussements du sol et dépôts de matériaux exceptés les remblais nécessaires aux nouvelles constructions (liées et nécessaires aux exploitations agricoles) qui doivent se limiter strictement à l'emprise au sol de ces constructions (impossibilité de remblayer toute une parcelle pour la mettre hors d'eau)

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

---

#### **Zone A (hors secteurs Ap)**

Sont admis :

- Les travaux (aménagement, réhabilitation, réfection, rénovation...) sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU
- La reconstruction totale ou partielle, dans la limite de l'emprise au sol et de la surface de plancher initiales, de tout ou partie d'édifice détruit par un sinistre
- Les extensions mesurées des bâtiments d'habitation liés ou non à une exploitation agricole (30 % maximum de la surface de plancher existante à la date du PLU approuvé), sous réserve qu'elles soient en continuité de l'habitat, que leur emprise au sol n'excède pas 30 mètres<sup>2</sup> et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; il ne sera admis qu'une seule extension par habitation sur la durée du PLU
- ~~- Les annexes aux bâtiments d'habitation (lié ou non à une exploitation agricole) si et seulement si ces dernières sont implantées à moins de 10 mètres de la construction principale et qu'elles n'excèdent pas une surface de plancher et une emprise au sol de 30 mètres<sup>2</sup> pour les piscines et de 20 mètres<sup>2</sup> pour les autres annexes~~
- Les annexes aux habitations existantes, classées en A, à condition de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire, de ne pas excéder une surface de plancher de 50 m<sup>2</sup> à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU, et d'être implantées à moins de 30 m de l'habitation en son point le plus proche ; les piscines, autorisées suivant les mêmes conditions de surface et d'implantation, peuvent s'ajouter aux annexes autorisées.
- Les logements de fonction nécessaires aux exploitations agricoles pour certaines activités d'élevage qui nécessitent une présence humaine et un suivi rapproché avec des aléas demandant des interventions non programmables les nuits et les week-ends ; le demandeur devra justifier de la nécessité de ce logement au regard du type d'élevage (ovin, bovin, caprin, équin, porcins), du volume d'activité et de la présence éventuelle de logement d'associés exploitants à proximité des ateliers d'élevage ; ces logements devront en priorité être envisagés dans le cadre d'une réhabilitation et aménagement du bâti existant ; à défaut et sous justification, une construction neuve peut être autorisée ; dans ce cas, son implantation devra se faire au plus près des animaux à surveiller, soit dans un rayon de 100 mètres des bâtiments d'élevage de l'exploitation
- Les nouveaux sièges d'exploitation agricole
- Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisations du sol, à la condition d'être strictement liés et nécessaires à une exploitation agricole, d'être liés au processus de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole (locaux nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la vente de produits issus de l'exploitation, les bureaux) et dans le respect du principe de réciprocité vis-à-vis des tiers et des zones constructibles situées à proximité ; ces constructions doivent être implantées de manière à ne pas créer de mitage de l'espace, sauf contraintes dûment motivées rendant impossible une implantation en continu
- Les exhaussements et affouillements du sol sous réserve qu'ils visent à la prévention des risques d'inondations, ou qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole

- Les éoliennes et leurs postes de livraison, sous réserve d'une bonne intégration dans le site et les paysages
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le site

### **Secteur Ap**

Sont admis :

- Les travaux (aménagement, réhabilitation, réfection, rénovation...) sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'ils ne génèrent pas de surface de plancher
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le site

Uniquement dans le cas des exploitations agricoles déjà existantes à la date d'approbation du PLU, sont admis les constructions, ouvrages, travaux ou utilisations du sol, à la condition d'être strictement liés et nécessaires à l'exploitation agricole, d'être liés au processus de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole (locaux nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la vente de produits issus de l'exploitation, les bureaux) et dans le respect du principe de réciprocité vis-à-vis des tiers et des zones constructibles situées à proximité et dans un souci de bonne intégration paysagère (préservation des vues et perspectives).

Sont également admis les logements de fonction nécessaires aux exploitations agricoles pour certaines activités d'élevage qui nécessitent une présence humaine et un suivi rapproché avec des aléas demandant des interventions non programmables les nuits et les week-ends. Le demandeur devra justifier de la nécessité de ce logement au regard du type d'élevage (ovin, bovin, caprin, équin, porcins), du volume d'activité et de la présence éventuelle de logement d'associés exploitants à proximité des ateliers d'élevage. Ces logements devront en priorité être envisagés dans le cadre d'une réhabilitation et aménagement du bâti existant. A défaut et sous justification, une construction neuve peut être autorisée. Dans ce cas, son implantation devra se faire au plus près des animaux à surveiller, soit dans un rayon de 100 mètres des bâtiments d'élevage de l'exploitation.

Ces projets doivent prioritairement prendre place, si possible, dans le bâti déjà existant au niveau de l'exploitation agricole. Cependant, lorsque de nouvelles constructions sont rendues obligatoires, elles doivent être implantées de manière à ne pas créer de mitage de l'espace, sauf contraintes dûment motivées rendant impossible une implantation en continu.

### **Zones inondables et secteurs sensibles au ruissellement pluvial**

Dans les zones identifiées comme inondables au sein de l'atlas des zones inondables, ou les autres secteurs sensibles du point de vue de l'inondabilité et du ruissellement des eaux identifiés sur le plan de zonage, sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les extensions mesurées, annexes et travaux autorisés dans la zone, qui doivent prévoir la création, si elle n'existe pas déjà, d'une zone refuge ; les extensions et annexes autorisées doivent se limiter à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU, en ne dépassant pas une surface de plancher de 30 mètres<sup>2</sup>, afin de satisfaire, notamment, à la préservation des champs d'expansion des crues.

- D'une manière générale, il convient, dans le but de réduire la vulnérabilité des constructions, de mettre hors d'eau (par rapport à la cote de référence connue) les réseaux (tableaux, prises et interrupteurs électriques, installation téléphonique ...) et les équipements fixes sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude...) ; les vides-sanitaires sont fortement conseillés

## ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

### 1. ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Les nouveaux accès sur les routes départementales sont soumis à l'autorisation des services compétents.

### 2. VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

## ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

---

### 1. EAU POTABLE

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être autorisée par puits ou forages particuliers sous réserve du respect de la législation en vigueur.

### 2. EAUX USÉES

Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

### 3. EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales (selon décret n°2011-815 du 6 juillet 2011). Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

#### 4. RÉSEAUX DIVERS

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimilés ou encastrés.

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

---

Non-réglementé

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

---

#### 1. PRINCIPES

Les constructions peuvent être implantées :

- A l'alignement des voies et emprises publiques, en cohérence avec le front bâti environnant
- Et/ou en observant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques

#### 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées :

- Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative
- Lorsque des impératifs techniques le justifient
- Pour des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours)

Une implantation différente pour une extension peut être autorisée à moins de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, dans le prolongement d'un bâtiment existant, pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètre, dans le respect des exigences de mise en accessibilité des espaces publics et de la voirie.

## ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

### 1. PRINCIPES

Les constructions peuvent être implantées :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives
- Et/ou en observant un retrait minimum de 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées :

- Lorsque des impératifs techniques le justifient
- Pour des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Dans le cas d'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, une implantation peut être autorisée à moins de 1 mètre par rapport à une limite séparative pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètre, dans le respect des exigences de mise en accessibilité des espaces publics et de la voirie.

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

---

Non-réglémenté

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol des constructions, excepté pour les extensions mesurées et annexes des bâtiments d'habitation et pour les zones identifiées comme inondables au sein de l'atlas des zones inondables ou les autres secteurs sensibles du point de vue de l'inondabilité et du ruissellement des eaux identifiés sur le plan de zonage.

En ce qui concerne les extensions et annexes des bâtiments d'habitation :

- Les extensions mesurées des bâtiments d'habitation doivent se limiter à 30 % maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et à une emprise au sol de 30 mètres<sup>2</sup> maximum
- Les annexes à l'habitat doivent se limiter à une surface de plancher et une emprise au sol de 30 mètres<sup>2</sup> pour les piscines et 20 mètres<sup>2</sup> pour les autres annexes

En ce qui concerne les zones identifiées comme inondables au sein de l'atlas des zones inondables ou les autres secteurs sensibles du point de vue de l'inondabilité et du ruissellement des eaux identifiés sur le plan de zonage, les extensions autorisées doivent se limiter à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU, en ne dépassant pas une surface de plancher de 30 mètres<sup>2</sup>, afin de préserver, notamment, les champs d'expansion des crues.

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### 1. PRINCIPE

- La hauteur maximale (voir lexique) d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder 12 mètres.
- La hauteur maximale des annexes doit être de 4 mètres.
- Dans le secteur Ap, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 4 mètres.

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Excepté pour le secteur Ap, il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles non affectées à l'habitation si des impératifs techniques le justifient, ou si cela concerne la viabilité de l'activité, sous respect des dispositions de l'article A 11
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif

Une hauteur différente, jusqu'à 15 mètres, peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement. D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.

Une augmentation de la hauteur maximale peut-être autorisée pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 0,30 mètre.

Dans le secteur Ap, une hauteur différente, jusqu'à 10 mètres, peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles non affectées à l'habitation si et seulement si des impératifs techniques le justifient, ou si cela concerne directement la viabilité de l'activité, sous respect des dispositions de l'article A 11.

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

### 1. CONSTRUCTIONS

#### 1.1. Généralités

##### *Intégration architecturale et paysagère*

- Les constructions, transformations et surélévation doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants
- Les volumes et colorations des bâtiments d'exploitation agricole s'intégreront à l'environnement naturel de la zone rurale
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit
- Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration (façades, menuiseries...) et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine

##### *Architecture contemporaine et bioclimatique*

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

#### 1.2. Extensions

Les extensions de bâtiments (y compris les vérandas) devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 2.2. « Façades » des bâtiments anciens en pierre. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

#### 3. Réhabilitation ou restauration

La restauration des bâtiments et constructions existants devra favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux d'origine.

Les bâtiments anciens faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation, devront respecter, dans la mesure du possible, les spécificités architecturales d'origine. Les travaux à effectuer sur les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine (alignement, mitoyenneté...) ni aux caractéristiques historiques de la construction.

## 2. FAÇADES ET TOITURES

### 2.1. Dispositions communes

La pose de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 2.2. Façades

#### *Généralités*

- Les façades des bâtiments d'exploitation agricole présenteront des bardages ou revêtements de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre et des matériaux adaptés à l'environnement
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits

#### *Façades des bâtiments anciens en pierre*

- Les pierres de taille et chaînages en brique doivent être conservés apparents, sans être enduits, ni peints afin de conserver leur aspect de surface
- Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton « pierre » ou « sable de pays », affleurants et sans surépaisseur. Ils seront réalisés au mortier de chaux naturelle et sable de carrière
- Les génoises existantes seront conservées en l'état ou reprises si nécessaire
- Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille ou en parement à l'identique de l'existant

### 2.3. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cadre d'un projet d'architecture contemporaine ou pour des raisons techniques.

## 3. CLÔTURES

### 3.1. Généralités

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits.

Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé...).

Les clôtures végétales (haies vives ou grillage doublé de haies vives) seront constituées par des plantations d'essences variées (pas de haies monospécifiques).

### 3.2. Les murs en moellons

Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.

Les enduits sur murs en moellons, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

### 3.3. Composition et hauteurs

Les clôtures nouvelles doivent être constituées d'un mur en moellons, ou de haies vives, éventuellement doublées d'un grillage, constituées par des plantations d'essences variées (pas de haies monospécifiques).

A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :

- D'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètre
- Ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 mètre
- Ou de haies vives composées d'essences variées (pas de haies monospécifiques)
- Ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 mètre sous réserve d'être doublé, au moins côté voie ou espace public, de haies vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques)
- En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés

En limites séparatives, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :

- D'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 mètre
- Ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 mètre
- Ou de haies vives composées d'essences variées (pas de haies monospécifiques)
- Ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 mètre sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques)
- En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés

Les clôtures de champs ne sont pas concernées par les règles du présent article.

#### 4. DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET AUTRES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citerne à gaz, pompes à chaleur, climatiseur...) et à la retenue des eaux pluviales (cuve de récupération des eaux...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables pourront être utilisés.

Les panneaux solaires (eau chaude sanitaire) et photovoltaïque seront posés sans saillie.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.

#### ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

---

##### 1. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES AUTOMOBILES

###### 1.1. Normes à respecter

Il n'est pas fixé de nombre minimal de places de stationnement pour les véhicules automobiles.

###### 1.2. Modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

##### 2. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉLOS

Il n'est pas fixé de nombre minimal de places de stationnement pour les vélos.

#### ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

---

Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.

Les espaces libres, à savoir les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules, doivent être paysagers et être perméables au maximum.

Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites.

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

---

Non-réglémenté

## ARTICLE A 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Non-réglémenté

## ARTICLE A 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

---

Non-réglémenté

## TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

## ZONE N

La zone N caractérise des espaces de la commune qui présentent une qualité et un intérêt paysager, une richesse écologique remarquable ou un caractère naturel ou forestier.

Elle correspond à la Vallée du Coran (périmètre Natura 2000), à son affluent, le Pidou et à sa vallée, à la vallée de chez Chabot » et à la vallée sèche de « La Combe Noire », ainsi qu'aux principaux boisements de la commune. Ces sites considérés comme un patrimoine d'intérêt général, ne doivent pas être dénaturés, il convient de les gérer avec prudence.

Le secteur Ne correspond à une zone naturelle à vocation de constructions et installations d'intérêt collectif, en lien avec la qualité paysagère des lieux.

Le secteur Nh correspond au hameau du Pidou qui présente des contraintes particulières liées à la topographie et donc les conditions d'implantation des annexes doivent être adaptées.

Le secteur Nj correspond aux espaces naturels à usage de jardins cultivés au niveau des « Mottes », le long du Coran, qui constituent un intérêt patrimonial, écologique et paysager fort.

La zone N et ses secteurs associés (Ne et Nj en particulier) correspondent en outre aux « espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue » conformément à l'article R. 123-11, i) du Code de l'Urbanisme.

Les règles énoncées pour la zone N sont essentiellement destinées :

- à préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel naturel et paysager et à limiter la constructibilité de ces zones, spécifiquement dans les secteurs N
- à maîtriser le développement des hameaux et écarts correspondant à la zone N et au secteur Nh
- à permettre les installations d'intérêt collectif en lien avec la vocation touristique et de loisirs, tout en favorisant une bonne intégration des constructions dans le site, en secteur Ne

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

---

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article N 2 ci-dessous.

Dans les zones identifiées comme inondables au sein de l'atlas des zones inondables, ou les autres secteurs sensibles du point de vue de l'inondabilité et du ruissellement des eaux identifiés sur le plan de zonage, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions comportant des installations classées pour la protection de l'environnement en application des dispositions des articles L. 511-1 et suivants du Code de l'Environnement
- La création de sous-sol
- Les exhaussements du sol et dépôts de matériaux exceptés les remblais nécessaires aux nouvelles constructions qui doivent se limiter strictement à l'emprise au sol de ces constructions (impossibilité de remblayer toute une parcelle pour la mettre hors d'eau)

## ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

---

### **Zone N (uniquement)**

Sont admis :

- Les travaux (aménagement, réhabilitation, réfection, rénovation...) sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas changer la destination initiale de la construction
- La reconstruction totale ou partielle, dans la limite de l'emprise au sol et de la surface de plancher initiales, de tout ou partie d'édifice détruit par un sinistre
- Les extensions mesurées des bâtiments d'habitation (30 % maximum de la surface de plancher existante à la date du PLU approuvé), sous réserve qu'elles soient en continuité de l'habitat, que leur emprise au sol n'excède pas 30 mètres<sup>2</sup> et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; il ne sera admis qu'une seule extension par habitation sur la durée du PLU
- Les annexes aux habitations existantes, classées en N, à condition de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire, de ne pas excéder une surface de plancher de 50 m<sup>2</sup> à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU, et d'être implantées à moins de 30 m de l'habitation en son point le plus proche ; les piscines, autorisées suivant les mêmes conditions de surface et d'implantation, peuvent s'ajouter aux annexes autorisées.
- Les éléments historiques et de petit patrimoine (murets, biefs, fontaines, glaciers...) doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration ; tous les travaux réalisés sur ces éléments bâtis anciens doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine ; dans le cas de jardins en terrasse, il est nécessaire de maintenir, autant que possible, cette adaptation originelle à la pente ; les interventions d'expression architecturale contemporaine sont néanmoins possibles, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles
- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public
- Les aires de stationnement sans exhaussement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces naturels par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans le site
- Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux sous réserve qu'ils soient liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone
- L'exploitation des carrières existantes
- Les carrières, sous réserve d'une bonne intégration dans le site et les paysages et à condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques

### **Secteur Nh (uniquement)**

Sont admis :

- Les travaux et les extensions mesurées des bâtiments d'habitation (30 % maximum de la surface de plancher existante à la date du PLU approuvé), sous réserve qu'elles soient en continuité de l'habitat, que leur emprise au sol n'excède pas 30 mètres<sup>2</sup> et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Il ne sera admis qu'une seule extension par habitation sur la durée du PLU
- Lorsque les extensions en continuité de l'habitat ne sont pas possibles, sont alors autorisées : les annexes à l'habitat) si et seulement si ces dernières sont implantées à moins de 10 mètres de la construction principale et qu'elles n'excèdent pas une surface de plancher et une emprise au sol de 30 mètres<sup>2</sup> pour les piscines et de 20 mètres<sup>2</sup> pour les autres annexes
- Les petites éoliennes (inférieures à 12 mètres) sous réserve qu'elles soient implantées sur le bâtiment, qu'elles soient intégrées à son architecture et sous réserve d'une bonne intégration dans le site et les paysages

### **Secteur Ne (uniquement)**

Sont admis :

- Les aménagements légers et constructions légères (Habitations Légères et de Loisirs) liés au tourisme, au sport et aux loisirs s'ils sont démontables, s'ils sont bien intégrés à l'environnement et à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sous réserve d'une bonne intégration dans le site et à condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques
- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public
- Les affouillements et exhaussements du sol rendus nécessaires par une activité autorisée dans ce secteur

## **Secteur Nj (uniquement)**

Sont admis, les abris de jardin n'excédant pas une emprise au sol de 6 mètres<sup>2</sup>.

## **Zones inondables et secteurs sensibles au ruissellement pluvial**

Dans les zones identifiées comme inondables au sein de l'atlas des zones inondables, ou les autres secteurs sensibles du point de vue de l'inondabilité et du ruissellement des eaux identifiés sur le plan de zonage, sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les extensions mesurées, annexes et travaux autorisés dans la zone, qui doivent prévoir la création, si elle n'existe pas déjà, d'une zone refuge
- D'une manière générale, il convient, dans le but de réduire la vulnérabilité des constructions, de mettre hors d'eau (par rapport à la cote de référence connue) les réseaux (tableaux, prises et interrupteurs électriques, installation téléphonique ...) et les équipements fixes sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude...). Les vides-sanitaires sont fortement conseillés

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

---

### **1. ACCÈS**

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

### **2. VOIRIE**

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

## **ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **1. EAU POTABLE**

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être autorisée par puits ou forages particuliers sous réserve du respect de la législation en vigueur.

### **2. EAUX USÉES**

Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

### 3. EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales (selon décret n°2011-815 du 6 juillet 2011). Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

### 4. RÉSEAUX DIVERS

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimilés ou encastrés.

## ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Non-réglementé

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

---

### 1. PRINCIPES

Les constructions peuvent être implantées :

- A l'alignement des voies et emprises publiques, en cohérence avec le front bâti environnant
- Et/ou en observant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées :

- Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative

- Lorsque des impératifs techniques le justifient
- Pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours)

Dans le cas d'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, une implantation peut être autorisée à moins de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètre, dans le respect des exigences de mise en accessibilité des espaces publics et de la voirie.

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

---

### 1. PRINCIPES

Les constructions (tout ou partie) peuvent être implantées :

- • sur une ou plusieurs limites séparatives,
- • et/ou en observant un retrait minimal de 1 m par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées :

- Lorsque des impératifs techniques le justifient
- Pour des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Dans le cas d'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, une implantation peut être autorisée à moins de 1 mètre par rapport à une limite séparative pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètre, dans le respect des exigences de mise en accessibilité des espaces publics et de la voirie.

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article N 6.

## ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

---

Non-réglementé

## ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol des constructions, excepté pour les extensions mesurées et annexes des bâtiments d'habitation (secteurs N ou Nh), les habitations légères de loisirs démontables dans le secteur Ne, pour les abris de jardins dans le secteur Nj ou pour les zones identifiées comme inondables au sein de l'atlas des zones inondables ou les autres secteurs sensibles du point de vue de l'inondabilité et du ruissellement des eaux identifiés sur le plan de zonage.

En zone N, les extensions mesurées des bâtiments d'habitation doivent se limiter à 30 % maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et à une emprise au sol de 30 mètres<sup>2</sup> maximum.

Dans le secteur Ne, les habitations légères de loisirs autorisées (démontables) doivent se limiter à une emprise au sol de 30 mètres<sup>2</sup>.

Dans le secteur Nh, les extensions mesurées des bâtiments d'habitation doivent se limiter à 30 % maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et à une emprise au sol de 30 mètres<sup>2</sup> maximum. Les annexes à l'habitat, lorsqu'elles sont possibles, doivent se limiter à une surface de plancher et une emprise au sol de 30 mètres<sup>2</sup> pour les piscines et 20 mètres<sup>2</sup> pour les autres annexes.

Dans le secteur Nj, les abris de jardin doivent se limiter à une emprise au sol de 6 mètres<sup>2</sup>.

Dans les zones identifiées comme inondables au sein de l'atlas des zones inondables, ou les autres secteurs sensibles du point de vue de l'inondabilité et du ruissellement des eaux identifiés sur le plan de zonage, les extensions autorisées doivent se limiter à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU, en ne dépassant pas une surface de plancher de 30 mètres<sup>2</sup>, afin de satisfaire, notamment, à la préservation des champs d'expansion des crues.

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### 1. PRINCIPES

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder une hauteur maximale de 9 mètres.

Dans le secteur Ne uniquement, il n'est pas spécifié de hauteur réglementaire pour les projets d'habitation légère de loisirs. La hauteur de celles-ci devra cependant permettre aux constructions de bien s'intégrer dans le paysage environnant.

Dans le secteur Nh uniquement, la hauteur d'une annexe ne doit pas excéder 4 mètres.

Dans le secteur Nj uniquement, la hauteur d'un abri de jardin ne doit pas excéder 3 mètres.

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Une hauteur différente -jusqu'à 12 mètres- peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement. D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Une augmentation de la hauteur maximale peut-être autorisée pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 0,30 mètre.

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

### 1. CONSTRUCTIONS

#### 1.1. Généralités

##### *Intégration architecturale et paysagère*

- Les constructions, transformations et surélévation doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit
- Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration (façades, menuiseries...) et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine

Dans le secteur Nj, les constructions d'abris de jardin devront s'insérer dans le paysage environnant et seront réalisées à l'aide de matériaux durables.

Dans le secteur Nh, les constructions annexes devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant et au maximum suivre la pente du terrain naturel.

##### *Architecture contemporaine et bioclimatique*

La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

#### 1.2. Extensions

Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 2.2. « Façades » des bâtiments anciens en pierre. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

#### 1.3. Réhabilitation ou restauration

La restauration des bâtiments et constructions existants devra favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux d'origine.

Les bâtiments anciens faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation, devront respecter, dans la mesure du possible, les spécificités architecturales d'origine. Les travaux à effectuer sur les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine (alignement, mitoyenneté...) ni aux caractéristiques historiques de la construction.

## 2. FAÇADES ET TOITURES

### 2.1. Dispositions communes

La pose de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 2.2. Façades

#### *Généralités*

- Les coffres de volets roulants apparents (en débord ou non) sont interdits
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit ; par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits
- Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse

#### *Façades des bâtiments anciens en pierre*

- Les pierres de taille et chaînages en brique doivent être conservés apparents, sans être enduits, ni peints afin de conserver leur aspect de surface
- Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton « pierre » ou « sable de pays », affleurants et sans surépaisseur ; ils seront réalisés au mortier de chaux naturelle et sable de carrière
- Les génoises existantes seront conservées en l'état ou reprises si nécessaire
- Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille ou en parement à l'identique de l'existant

### 2.3. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cadre d'un projet d'architecture contemporaine ou pour des raisons techniques.

## 3. CLÔTURES

### 3.1. Généralités

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits.

Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé...).

Les clôtures végétales (haies vives ou grillage doublé de haies vives) seront constituées par des plantations d'essences variées (pas de haies monospécifiques).

### 3.2. Les murs en moellons

Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.

Les enduits sur murs en moellons, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

### 3.3. Composition et hauteurs

Les clôtures nouvelles doivent être constituées d'un mur en moellons, ou de haies vives, éventuellement doublées d'un grillage, constituées par des plantations d'essences variées (pas de haies monospécifiques).

Les clôtures de champs ne sont pas concernées par les règles du présent article.

Les clôtures devront, autant que possible, permettre le libre écoulement de l'eau.

#### *Secteur Ne*

Les clôtures nouvelles, si elles existent, doivent être constituées de haies vives d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage. Les clôtures doivent permettre le libre écoulement de l'eau.

#### *Secteur Nh*

A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :

- D'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètre
- Ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 mètre
- Ou de haies vives composées d'essences variées (pas de haies monospécifiques)
- Ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 mètre sous réserve d'être doublé, au moins côté voie ou espace public, de haies vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques)

- En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés

En limites séparatives, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :

- D'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 mètre
- Ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 mètre
- Ou de haies vives composées d'essences variées (pas de haies monospécifiques)
- Ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 mètre sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques)
- En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés

#### *Secteur Nj*

Les clôtures végétales sont obligatoires en limite avec une zone A ou N.

#### 4. DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET AUTRES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur...) et à la retenue des eaux pluviales (cuve de récupération des eaux...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables pourront être utilisés.

Les panneaux solaires (eau chaude sanitaire) et photovoltaïque seront posés sans saillie.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.

## ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

---

### 1. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES AUTOMOBILES

#### 1.1. Normes à respecter

Il n'est pas fixé de nombre minimal de places de stationnement pour les véhicules automobiles.

#### 1.2. Modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

## 2. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉLOS

Il n'est pas fixé de nombre minimal de places de stationnement pour les vélos.

### ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

---

Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.

Les espaces libres, à savoir les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules, doivent être paysagers.

Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites.

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

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

---

Non-réglémenté

### ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Non-réglémenté

### ARTICLE N 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

---

Non-réglémenté

## ANNEXES

## LEXIQUE

*Avertissement : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.*

### **Accès**

Espace donnant sur la voirie desservant le terrain, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

### **Alignement**

Limites (« actuelle » s'il n'est pas prévu d'élargissement ou « future » lorsqu'il est prévu un élargissement qu'il résulte d'un emplacement réservé ou d'un plan d'alignement) du domaine public avec les unités foncières riveraines.

### **Annexe**

Construction secondaire constituant une dépendance à une construction principale, détaché physiquement de celle-ci et ne constituant pas une habitation.

### **Bâtiment**

Construction ayant une fonction d'abri pour des personnes, des animaux et des objets, et constitutive de surface construite.

### **Construction**

Tout assemblage solide et durable de matériaux, quel que soit sa fonction (bâtiment, clôture, piscine, silo...).

### **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Il s'agit des constructions publiques affectées ou nécessaires à la gestion de services publics (établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale, récréatifs, culturels, sportifs...) ou d'intérêt collectif. Une construction ou une installation « d'intérêt collectif » peut avoir une gestion privée, en se référant au concept d'installation d'intérêt général ayant une fonction collective. Il peut s'agir d'équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol) ou d'équipements de superstructures (bâtiment à usage collectif).

Selon l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme, « les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».

### **Extension**

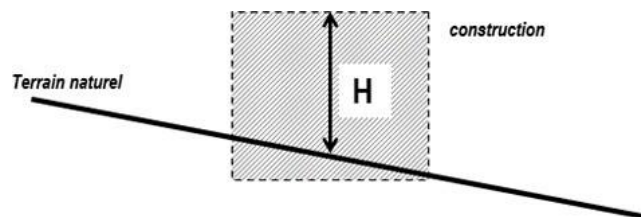
Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

### **Habitations légères de loisirs**

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

### **Hauteur maximale**

Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.



### **Limite séparative**

Toute limite d'une unité foncière, qui n'est pas un alignement.

### **Limite de voie ou d'emprise publique**

La limite de voie ou d'emprise publique, visée à l'article 6 des différentes zones, est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie publique ou privée, un emplacement réservé pour une voie.

### **Maintenance**

Opération qui permet de conserver en état de fonctionnement et/ou d'esthétique une construction (ne pas confondre avec restauration).

### **Prolongement de l'activité agricole**

Constituent le prolongement de l'activité agricole, les constructions nécessaires à l'activité agricole qui disposent d'un lien étroit avec les produits issus de l'exploitation. Le juge administratif s'attache à vérifier que l'activité est bien un simple prolongement de l'activité de production, en se fondant parfois sur la part des revenus relevant des bénéfices agricoles. Les dispositions des articles L. 311-1 et L. 722-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime ont uniquement pour but de définir les activités relevant du régime de protection sociale agricole et ne lient pas le juge statuant en matière d'urbanisme.

### **Restauration**

Action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction (ne pas confondre avec maintenance).

### **Terrain naturel**

Terrain à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

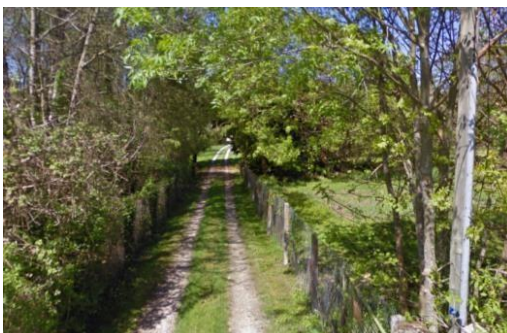
### **Unité foncière**

Ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire.

## LISTE DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5, III, 2° DU CODE DE L'URBANISME

### 1. ENSEMBLES BÂTIS

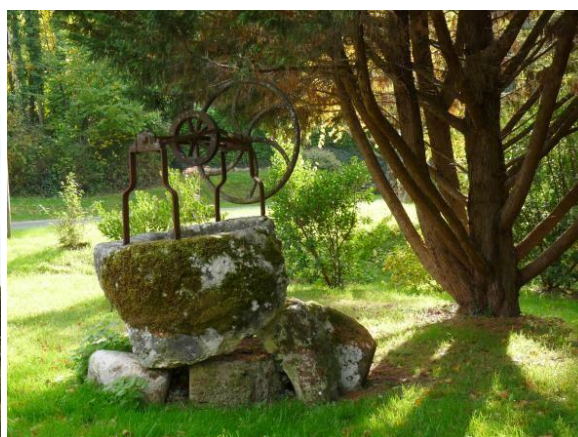
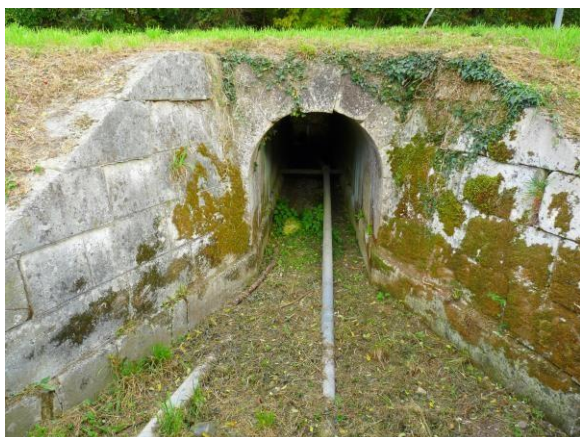
| Nom                                      | Section | Parcelles |
|------------------------------------------|---------|-----------|
| Moulin Rue de Chevessac                  | AC      | 278       |
| Moulin Rimaudière                        | AL      | 18, 425   |
| Domaine de Lorgère (ancien relaispostal) | AH      | 027       |
| Maison Merlet - Distillerie Chevessac    | AL      | 331       |
| Maison Grande Rue du Pont                | AC      | 004       |



*Photographies ci-dessus : moulin (Grande rue du Pont), Moulin Rimaudière, maison (Grande rue du Pont), maison (Chevessac), Domaine de Lorgère*

## 2. PETIT PATRIMOINE

| Nom                                                 | Section | Parcelles       |
|-----------------------------------------------------|---------|-----------------|
| Vestige gallo-romain Pontreau (passage sous RN 141) | ZD      | Ancienne RN 141 |
| Lavoir des Combes                                   | AI      | 227             |
| Moulin de Touvent Croix-Échelle                     | AB      | 343             |
| Puits Barails                                       | AH      | 182             |



*Photographies ci-dessus : vestiges gallo-romains (Pontreau), lavoir des Combes, moulin (Croix-Échelle), puits (Les Barailles)*

## 3. AUTRES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE ÉCOLOGIQUE, PAYSAGER ET GÉOLOGIQUE

Les autres éléments de patrimoine qu'ils soient liés aux paysages, à la géologie ou à un rôle (haies et arbres remarquables, mares, bois...) sont identifiés sur le règlement graphique par divers symboles.

Éléments de patrimoine géologique :

- Site de la champignonnière
- Ancienne carrière sable face source Guérinet (parcelles 295, 297)
- Ancienne carrière de pierres face à route de Petit Gain (parcelles 184, 139, 150)
- Grotte Peu Nouveau, accès par chemin du Lion d'Or (parcelle 61)

## LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5,V DU CODE DE L'URBANISME

| N° | Désignation                                                                                                                                                                                      | Superficie                                             | Bénéficiaire          |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------|
| 1  | Extension du cimetière - Parcelle AD 448                                                                                                                                                         | 1 210 m <sup>2</sup>                                   | Commune               |
| 2  | Aire de récupération des eaux pluviales à valeur paysagère, pouvant intégrer du stationnement paysager (non bitumé)                                                                              | 1 200 m <sup>2</sup>                                   | Commune               |
| 3  | Aménagement du carrefour à Ribonnet (face rue de l'étang), dégagement de visibilité et raccordement de voies                                                                                     | <del>300 m<sup>2</sup></del><br>100 m <sup>2</sup>     | Commune               |
| 4  | Création d'un chemin de randonnée - Chemin de l'Etang jusqu'à la Source de la Cambuse puis jusqu'à la route de Petit Gain (parcelle AD 295 et plus)                                              | Linéaire d'une largeur de 4 m                          | Commune               |
| 5  | Poursuite de la création d'un accès le long des rives du Coran (sentier d'interprétation de la vallée du Coran)                                                                                  | Linéaire d'une largeur de 4 m                          | Conseil Départemental |
| 6  | Jardin didactique (en lien avec les écoles), liaison douce vers le champ de foire et gestion adaptée du site et de son végétal (voir étude valorisation du bourg et sites d'accueil des vallées) | <del>7 675 m<sup>2</sup></del><br>3 521 m <sup>2</sup> | Commune               |
| 7  | Chemin permettant l'inspection et l'entretien du réseau d'assainissement (non bitumé)                                                                                                            | Linéaire d'une largeur de 3,50 m                       | Syndicat Eau 17       |