

# COMMUNE DE SAINT-LEON-SUR-L'ISLE

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

## REVISION DU POS ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



### REGLEMENT D'URBANISME

2012-2014



SITE & ARCHITECTURE



Procédure antérieure

Elaboration POS :  
26/11/1981  
Révision : 02/02/1984  
Révision  
approuvée : 27/02/2002  
Révision simplifiée :  
10/05/2005  
Révision approuvée :  
15/12/2005

Procédure en  
cours

Révision du POS /  
Elaboration PLU :  
28/01/2009  
PLU arrêté le :  
09/07/2013  
PLU approuvé le :  
18/12/2014

# 4.1

Réalisé par :  
Site&Architecture A LIQUARD  
26 rue du Chai des Farines 33000 BORDEAUX 05 56 51 66 79 – [agnes-liquard@wanadoo.fr](mailto:agnes-liquard@wanadoo.fr)



# SOMMAIRE

<b>REGLES GENERALES</b>	<b>7</b>
ARTICLE I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	7
ARTICLE II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	7
ARTICLE III. DIVISION DU TERRITOIRE EN SECTEURS	8
ARTICLE IV. ADAPTATIONS MINEURES	9
ARTICLE V. PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE	9
<b>4. AUTRES DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>10</b>
<b>ZONE UA</b>	<b>11</b>
CARACTERE DE LA ZONE	11
<b>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>	<b>11</b>
ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	12
ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	12
<b>SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL</b>	<b>12</b>
ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	12
ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT	13
ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	15
ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	15
ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	15
ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	16
ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	16
ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	17
ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS	18
ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT	20
ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS	21
<b>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>21</b>
ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)	21
<b>ZONE Ub</b>	<b>22</b>
CARACTERE DE LA ZONE	22
<b>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>	<b>22</b>
ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	22
ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	23



<b>SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>23</b>
ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	23
ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT	24
ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	25
ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	25
ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	26
ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	27
ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	27
ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	28
ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS	28
ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT	31
ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS	32
<b>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>32</b>
ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)	32
<b>ZONE U<sub>c</sub></b>	<b>33</b>
<b>CARACTERE DE LA ZONE</b>	<b>33</b>
<b>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>	<b>33</b>
ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	34
ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	34
<b>SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>35</b>
ARTICLE UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	35
ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT	36
ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	37
ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	37
ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	38
ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	38
ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	39
ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	39
ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS	40
ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT	42
ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS	43
<b>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>43</b>
ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)	43
<b>ZONE U<sub>y</sub></b>	<b>44</b>
<b>CARACTERE DE LA ZONE</b>	<b>44</b>



<b>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>	<b>44</b>
ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	44
ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	45
<b>SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>45</b>
ARTICLE UY 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	45
ARTICLE UY 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT	46
ARTICLE UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	47
ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	47
ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	47
ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	48
ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	48
ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	48
ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS	49
ARTICLE UY 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT	50
ARTICLE UY 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	50
<b>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>51</b>
ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)	51
<b>ZONE 2AU</b>	<b>52</b>
<b>CARACTERE DE LA ZONE</b>	<b>52</b>
<b>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>	<b>52</b>
ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	53
ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	53
<b>SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL</b>	<b>53</b>
ARTICLE 2AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	53
ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT	54
ARTICLE 2AU.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	54
ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	54
ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	54
ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	54
ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	54
ARTICLE 2AU 10 - _____ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	54
ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS	55
ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT	55
ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS	55



<b>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>55</b>
ARTICLE 2AU 14 - _____ COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)	55
<b>ZONE A</b>	<b>56</b>
<b>CARACTERE DE LA ZONE</b>	<b>56</b>
<b>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>	<b>56</b>
ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	57
ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES	57
<b>SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL</b>	<b>58</b>
ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	58
ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT	59
ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	60
ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	60
ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	61
ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	61
ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	61
ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	62
ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS	62
ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT	64
ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS	64
<b>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>65</b>
ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)	65
<b>ZONE N</b>	<b>66</b>
<b>CARACTERE DE LA ZONE</b>	<b>66</b>
<b>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>	<b>67</b>
ARTICLE N 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	68
ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	68
<b>SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>70</b>
ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	70
ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT	71
ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	72
ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	72
ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	73
ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	73
ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	74
ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	74



ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS _____	75
ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT _____	77
ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS _____	77
<b>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL _____</b>	<b>78</b>
ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) _____	78



# REGLES GENERALES

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

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de :  
**ST LEON SUR L'ISLE**

## ARTICLE II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les dispositions du présent plan local d'urbanisme se substituent à celles du Plan d'occupation du sol
2. Les dispositions prévues aux titres II et III du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols. Les servitudes d'utilité publique sont présentées sur un plan annexé au plan local d'urbanisme (Pièce 5 ANNEXES).
3. Sont et demeurent aussi applicables les législations spécifiques concernant notamment :
  - Les lois et directives d'aménagement,
  - Les dispositions du code civil, du code rural, du code de l'environnement, du code de l'expropriation, du code forestier, notamment les obligations de débroussaillage selon les articles L 134-5 et suivants et les demandes d'autorisations de défrichements selon les articles L 341-5 et suivants), du code de la santé publique, du code de la construction et de l'habitation, du code minier, etc
  - Le règlement sanitaire départemental
  - Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant notamment :
    - o Les zones d'aménagement différées
    - o Le droit de préemption urbain
    - o Les zones d'aménagement concertées
    - o Les périmètres sensibles
  - La législation et la réglementation propre aux installations classées pour la protection de l'environnement
  - Les dispositions du décret n°2002.89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive
  - Les dispositions du décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique.
  - Les servitudes d'utilité publique définies en annexe, dont le Plan de prévention du risque Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral le 6 juillet 2009



### ARTICLE III. DIVISION DU TERRITOIRE EN SECTEURS

Le PLU délimite des zones urbaines (U) et des zones à urbaniser (AU), des zones agricoles (A) et des zones naturelles (N).

Une lettre majuscule ou un chiffre quelconque peuvent être ajoutés, permettant de distinguer des zones différentes. De plus, une lettre minuscule permet de distinguer au besoin, différents secteurs à l'intérieur d'une même zone.

Lorsque le règlement mentionne une zone sans préciser ou exclure des secteurs de cette zone, le règlement s'applique pour l'ensemble de la zone et ses secteurs.

Ainsi le PLU de la commune de ST LEON SUR L'ISLE distingue :

- la zone urbaine U, comprenant les secteurs UA, UB, UC, UY et des sous-secteurs : UAi (en zone inondable), UBe (équipements), UBI (lotissement), UCi (en zone inondable), UCa (avec assainissement non collectif) UCi (en zone inondable), UYf (secteur ferroviaire).
- la zone à urbaniser à long terme 2AU
- la zone agricole A comprenant plusieurs secteurs : Ai (en zone inondable), Ap (agriculture de proximité), Ah (habitation existante non liée à exploitation agricole en zone agricole), Ahi (habitation existante non liée à exploitation agricole en zone inondable),
- la zone naturelle N comprenant plusieurs secteurs : Ni (en zone inondable), Nh (hameaux), Nhi (hameaux en zone inondable), Nhd (habitation dispersée existante en zone naturelle), Ng (résorption d'habitat précaire existant en zone naturelle), NI (loisirs et hébergement plein air), Nli (loisirs et hébergement plein air en zone inondable), Nt (tourisme, loisirs, hébergement hôtelier), Nn (zone stricte Natura 2000 et cours d'eau), Nr (emprise autoroutière), Nsi (station d'épuration en zone inondable).

Les documents graphiques, en outre, font apparaître :

- les **espaces boisés classés** à protéger, à conserver ou créer (E.B.C.) en application des articles L.130.1, L130-6 et R 130-1, R130-2, R130-16 du Code de l'Urbanisme. 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. Dans ces espaces, toutes les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclarations préalables.
- les **emplacements réservés** (E.R.) pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics et pour lesquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L.123-2 et R.123.9 du Code de l'urbanisme ;
- les **servitudes de mixité sociale**, instaurées dans les zones 2AU, pour favoriser la réalisation de programmes de logements avec mixité sociale, et pour lesquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L.123.2 b et R.123.12.1.f du Code de l'urbanisme ;
- les **éléments de paysage identifiés** à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique conformément à l'article L.123-1-5 III-2° et article R123-11-h du Code de l'urbanisme.



## ARTICLE IV. ADAPTATIONS MINEURES

Seules des adaptations mineures à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L.123.1.9 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- La nature du sol (géologie, vestiges archéologiques,...)
- La configuration des terrains
- Le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur)

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable au secteur, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité ou tout au moins de ne pas aggraver la non-conformité de ces immeubles avec les dites règles ou bien des travaux qui sont sans effet au regard des dites règles.

En cas de reconstruction en zone inondable,

## ARTICLE V.PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Pour les zones sensibles, conformément au décret n°86-192, relatif à la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme et aux articles R 111.3.2et R.442.6 du Code de l'Urbanisme et, R 522-5, R 523-4, R 523-5 et R 523-6 du Code du Patrimoine , le Service régional de l'archéologie d'Aquitaine devra être saisi pour avis sur tout dossier de permis de construire, de démolir, de lotir, d'installation et travaux divers. Toute opération de lotir est par ailleurs soumise à cette procédure et ce, quelle que soit sa localisation et non seulement en secteur sensible.

En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (art. 322.1 et 322.2 du Code Pénal), le Service régional de l'archéologie d'Aquitaine devra être immédiatement prévenu de toute découverte fortuite, conformément aux dispositions de l'article 14 de la loi du 27 septembre 1941, validée par l'ordonnance n°45-2092 du 13 septembre 1945.

La carte de recensement des zones sensibles est incluse dans le Rapport de présentation.

**Zones sensibles sur la commune de St Léon sur l'Isle :**

- 1 Fontaine de la Demoiselle, Le Cassoux, Le Cluzeau : occupations paléolithiques, protohistoriques, souterrain médiéval.
- 2 Puy Pinsou : occupation protohistorique (oppidum), souterrain médiéval.
- 3 Ancienne terrasse de la rive gauche de l'Isle : occupations préhistoriques et protohistoriques possibles, église médiévale
- 4 Beauséjour, Les Bureloux, Maletterre : occupations paléolithiques, gallo-romaines et médiévales

Un pétitionnaire qui projette de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux dans ces zones doit saisir le Préfet de Région (DRAC SRA) afin qu'il examine si son projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (archéologie préventive INRAP), avant de déposer une demande pour obtenir les autorisations requises par les lois et règlements ou avant d'engager toute autre procédure :



- Permis de construire, de démolir, d'aménager, d'autorisations d'installations ou de travaux divers et de création de Zones d'aménagement concerté dont l'emprise est incluses dans ces zones
- Tous projets soumis à déclaration d'affouillement, nivellement ou exhaussement du sol liés à des opérations d'aménagement, préparation du sol ou plantation d'arbres ou de vignes, arrachage ou destruction de souches ou de vignes, création de retenues d'eau ou canaux d'irrigation

(voir Arrêté préfectoral de la région Aquitaine N°A.Z.11.24.11 en date du 17 janvier 2013)

#### **4. AUTRES DISPOSITIONS GENERALES**

Dans chaque zone, toute construction ayant subi un sinistre, peut être reconstruite en assurant la reconduction des droits acquis, notamment de surfaces de plancher, autant que possible dans le respect maximum des dispositions du présent plan local d'urbanisme (implantation, hauteur....) et des prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)

Cette disposition ne dispense pas de l'obligation de l'obtention, en préalable de la reconstruction, d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable de travaux.



## ZONE UA

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine équipée, mixte à vocation principale d'habitat, bureaux, équipements publics, artisanat et commerces correspondant au centre ancien du Bourg et de hameaux élargis.

Elle se caractérise par un tissu de constructions à forte densité, continues et semi-continues, implantées à l'alignement.

Elle recouvre trois unités distinctes :

- le centre-bourg ancien de St Léon sur l'Isle et
- le village des Meuniers en bordure de l'Isle au Sud-ouest de la commune.
- le hameau de Maletterre sur la rive droite de l'Isle au Nord-ouest de la commune.

Un secteur est distingué :

- un secteur UA<sub>i</sub> qui recouvre des terrains inondés par certaines crues de la rivière l'Isle,
  - . en limite Ouest de la zone UA du centre-bourg,
  - . en limite Est de la zone UA du village des Meuniers.

Les constructions sont donc soumises à des prescriptions conformes au Plan de prévention des risques Inondation (PPRI) en vigueur en raison des risques encourus.

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

#### Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles R.421.2, R 421-12 et L 123-1-5 III.2° du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers, exhaussements et affouillements du sol ont soumis à autorisation prévue aux articles R.421.19 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.421-26, R421-27, R421-28 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des monuments historiques.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés,
- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés



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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'industrie et entrepôts,
- Les constructions à usage agricole,
- Les campings et caravanages ainsi que le stationnement de caravanes ou mobil-homes,
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les constructions à usage d'habitat collectif de loisirs et les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières et gravières
- Les dépôts en vrac de matériaux de toute nature.
- Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules ainsi que les exhaussements du sol désignés à l'article R 421-19 du code de l'urbanisme
- Les installations et travaux divers visés à l'article R.421.19 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas autorisés par l'article UA 2.

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

Sont autorisés :

- Les constructions à usage d'habitation situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans des servitudes, à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- Les aires de stationnement, de jeux et de sports, ouvertes au public ;
- En secteur **U<sub>Ai</sub>**, toutes occupations ou utilisations du sol (travaux, constructions, clôtures pleines, installations et activités de quelque nature qu'elles soient compatibles avec le caractère inondable des zones conformes au PPRI en vigueur.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.



Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique, avec une largeur minimum de 3,50 mètres et une hauteur sous porche minimale de 3,50 mètres.

Leur implantation, leur géométrie ainsi que les ouvrages hydrauliques nécessaires à la continuité des fossés ou à la collecte des eaux de ruissellement de la voie d'accès devront faire l'objet, préalablement à toute réalisation, d'une permission de voirie délivrée par le service gestionnaire de la voie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique pourra être interdit conformément à l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme.

### **Voirie**

Les constructions et les installations devront être desservies par des voies de caractéristiques adaptées à la nature et l'intensité du trafic qu'elles supportent et répondant aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public.

L'ouverture d'une voie ou d'un accès automobile sur une voie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation, notamment à proximité d'un carrefour, d'une courbe ou d'une côte.

Les allées piétonnes et deux roues doivent avoir une largeur d'emprise compatible avec les besoins prévisibles.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut-être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation, notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour, d'une courbe ou d'une côte.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de trois habitations. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour.

Toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique devra avoir une largeur minimale de chaussée de 6.00 mètres pour une emprise totale minimale de 10.00 mètres, disposera d'au moins un trottoir et d'au moins une piste cyclable ou bande cyclable et devra permettre l'écoulement des eaux pluviales.

## **ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. (Cf. Annexes sanitaires en pièce 5.2 du PLU).



## Électricité

Les ouvrages annexes (transformateur, poste de refoulement, chambre de tirage...) doivent être intégrés à leur environnement proche.

## Assainissement - eaux usées

Toute construction à usage d'habitation, ou d'activité générant des eaux usées, devra obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux résiduaires de parc de stationnement ou d'autres natures, dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement fixé après avis du gestionnaire de réseau.

Dans le cas de lotissement, il conviendra de prévoir la mise en place d'un réseau de type « réseau séparatif entre « eaux usées et eaux pluviales » à l'intérieur des opérations dans l'attente de leur branchement sur le réseau public d'assainissement.

En cas de raccordement impossible à ce réseau, l'installation de dispositifs d'assainissement autonome pourra être autorisée sous la condition qu'ils soient conformes aux règles techniques définies par la réglementation et, en particulier, si la nature du sol et la surface du terrain le permettent, dans le respect de la réglementation en vigueur et des conclusions du Schéma Directeur d'Assainissement.

Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre un raccordement ultérieur au réseau public.

Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- Dans les cours d'eaux pérennes (pour tout projet de construction neuve),
- Dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

## Eaux pluviales

Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation maximales des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain.

Le propriétaire veillera à ce que le ruissellement en dehors de son unité foncière ne soit pas aggravé par les constructions réalisées ou par la reconstruction de bâti préexistant.

Le rejet sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, ou, dans le cas contraire, vers l'exutoire naturel le plus proche.

Au besoin, et si les débits de ruissellement s'avéraient supérieurs à un seuil fixé de 3l./s./ha, le propriétaire se tiendrait obligé de mettre en place des dispositifs de retenue ou d'absorption appropriés (bassin de rétention, fossés, noues, puisards, drains...).

Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

En secteur **UAi**, dans le cadre des mesures de prévention du risque d'inondation, pour l'implantation des opérations d'équipement, de construction et d'aménagement, la cote NGF à prendre en compte correspond à la cote de référence NGF (celle de la crue centennale) majorée au moins de 0.20 m et figurant sur la carte des hauteurs d'eau au droit de chaque profil en travers au PPRI en vigueur, sous le terme « cote de sécurité ».



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

Non réglementé

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

1 - Dans une bande de profondeur de 15 mètres comptée depuis l'alignement ou la limite de propriété avec la voie publique :

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

Lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, l'alignement de celle-ci peut être substitué à l'alignement de la voie.

1-2 Les constructions pourront être réalisées en recul de l'alignement de **5.00** mètres des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer

Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation avec un autre recul est admise sous les conditions suivantes :

- Si une clôture maçonnée est construite en limite de propriété
- Si les constructions voisines sont déjà implantées en recul ; la limite d'implantation est alors celle de l'une des constructions voisines construites en limites séparatives latérales.
- Dans le cas d'une extension, l'implantation sera réalisée avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.

Une implantation différente pourra être admise dans le cas de bâtiments et ouvrages techniques à usage public.

2 - Au-delà d'une bande de profondeur de 15 mètres comptée depuis l'alignement ou depuis la limite de propriété avec la voie ou emprise publiques :

Seules les extensions des constructions à usage de commerces et d'artisanat et les annexes à l'habitation sont autorisées.

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

1 - Dans une bande de constructibilité de profondeur de 15 mètres comptée depuis l'alignement et la limite de propriété avec la voie publique :



Les constructions seront implantées sur les limites séparatives latérales (**en ordre continu**) ou sur au moins un des limites séparatives latérales (**en ordre semi-continu**)

Pour les constructions implantées en ordre **semi-continu**, dans la bande de 15 m, la distance, comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à **4.00** mètres.

2 - Au-delà d'une bande de constructibilité de profondeur de 15 mètres comptée depuis l'alignement et la limite de propriété avec la voie publique :

Les extensions des constructions à usage de commerces et d'artisanat seront implantées à une distance au moins égale à **4.00** mètres de toutes limites séparatives (**en ordre discontinu**)

Les annexes de l'habitation (garage, cellier,...) non accolées à la construction principale peuvent être implantées au-delà de la bande de 15.00 mètres

- soit en limite séparative, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 2.50 mètres en limite séparative avec une hauteur de faîtage de 3.50m maximum,
- soit à une distance au moins égale à 4.00 mètres de toutes limites séparatives.

Les annexes isolées ne sont pas autorisées en façade sur rue.

Une implantation différente pourra être admise dans le cas de bâtiments et ouvrages techniques à usage public.

Des implantations différentes de celles précisées ci-dessus peuvent être admises en cas de reconstruction, aménagement ou extension mesurée de bâtiments existants avant la date de publication du P.L.U. et qui ne sont pas implantés selon ces prescriptions.

Dans le cas d'implantation de piscines, un recul du bassin d'une distance de 4,00 mètres minimum par rapport à toutes limites séparatives est obligatoire

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

Deux constructions non accolées devront être implantées à une distance au moins égale à la différence d'altitude entre leurs deux hauteurs prises à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à **4.00** mètres

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes et abris de jardin stipulés à l'article UA 7.

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

Il est fixé une emprise maximale au sol de :

- **100 %** dans la bande de constructibilité de 15 mètres précisée à l'article UA 7
- **30 %** au delà de cette bande de 15 mètres.



- Une emprise supérieure peut être admise : pour les constructions destinées au commerce, bureaux et à l'artisanat. Dans ce cas, pour la partie du terrain située au delà de la bande de constructibilité de 15 mètres, l'emprise des constructions pourra atteindre 60 %.

En secteur **UAI** :

- pour les constructions neuves à usage d'habitation et d'activité : **30%** maximum de la superficie du terrain situé en zone bleue du PPRI,
- Pour les constructions neuves d'annexes (garages, abris....) aux habitations existantes : **30%** maximum de la superficie du terrain située en zone bleue du PPRI,
- pour les extensions des bâtiments existants : **30%** de l'emprise au sol existante (cette limite n'est pas applicable si les travaux sont imposées pour des mises aux normes réglementairement exigibles.

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

1 - Dans une bande de 15 mètres comptée depuis l'alignement et la limite de propriété avec la voie publique :

La hauteur des constructions ne pourra excéder **7.00 mètres** à l'égout du toit

La hauteur maximale ne devra pas être sensiblement différente de celle des bâtiments contigus, s'ils sont à conserver. A défaut de bâtiment directement limitrophe, il sera fait référence aux bâtiments les plus proches.

2 - Au-delà de la bande de 15 mètres comptée depuis l'alignement et la limite de propriété avec la voie publique :

Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat, la hauteur maximale est fixée à : **7,00 mètres** à l'égout du toit

Pour les annexes implantées en limites séparatives, leur hauteur n'excèdera pas 2.50 mètres en limite séparative avec une hauteur de faîtage de 3.50m maximum,

Pour les annexes non implantées en limites séparatives, la hauteur maximale est fixée à 4.00 mètres.

Par ailleurs, ces hauteurs peuvent être dépassées :

- En cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

Les équipements d'infrastructure ou techniques (bâtiments et ouvrages techniques à usage collectif ou public) sont exemptés de la règle des hauteurs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.



## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

### **Composition-conception**

Le parti architectural devra résulter d'une étude soignée des caractéristiques de l'environnement immédiat : bâti existant, paysage, afin d'en respecter le caractère. Les constructions devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

### **Adaptation au terrain**

Le choix de l'implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les terrassements liés à la construction, les accès ainsi que les dégagements ne conduisent pas à un bouleversement du terrain naturel et des plantations existantes.

### **Aspect des constructions**

Les dispositions qui suivent concernant les **toitures** et les **façades** sont applicables, autant que faire se peut, aux bâtiments publics ou à usage collectif.

**Toitures** : Elles seront à deux pentes minimum sans décrochement excessif. Les faitages seront en principe parallèles ou perpendiculaires aux voies ou aux constructions voisines.

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux traditionnels utilisés dans le pays :

- tuiles canal ou romanes ou similaires lorsque la pente est inférieure à 45%
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 110%

-Exceptionnellement, l'ardoise ne pourra être employée que pour les réfections ou les extensions de constructions existantes dont la couverture était en ardoise ou bien dans le cas d'édicules, tourelles, pigeonniers dont les impératifs techniques nécessitent l'emploi de l'ardoise.

Ces prescriptions de toiture ne s'appliquent pas dans le cas de construction de serre.

La toiture des vérandas doit s'intégrer au bâtiment auquel elle s'accôle sans pour autant utiliser systématiquement la tuile.

Les toitures végétalisées sont interdites afin de conserver le caractère architectural ancien du centre-bourg.

Ces prescriptions de toiture ne s'appliquent pas dans le cas de construction de serres ou de vérandas.

**Façades** : Le traitement des façades et des volets sera analogue au caractère dominant des façades voisines et devra respecter la proportion de leurs ouvertures.

Les matériaux à utiliser seront : pierres, enduits de teintes proches de celles de la pierre, bois ou similaires.



L'utilisation des lasures de couleur du bois naturel est recommandée pour les parties constituées en bois apparent.

Sont interdits les placages d'autres matériaux que la pierre ou le bois ou d'apparence bois ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits.

Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables » ou pour des travaux d'économies d'énergies.

**Annexes** : les bâtiments annexes à l'habitation tels que garages, remises, abris de jardin seront traités avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

Pour les annexes de moins de 10 m<sup>2</sup>, il est autorisé une couverture de type différent.

L'usage du bois ou d'un revêtement de type enduit dans la teinte de la construction principale est obligatoire.

Ces prescriptions d'annexes ne s'appliquent pas dans le cas de construction de serre.

**Clôtures** : La construction d'une clôture est soumise à déclaration préalable (à l'exception des clôtures liées à l'activité agricole, pastorale ou forestière).

L'autorisation de clôture pourra être refusée dès lors que celle-ci :

- Est située à l'intersection de voies ou dans une courbe pour des motifs de sécurité routière (visibilité).
- Est de nature à porter atteinte à l'environnement par son architecture ou les matériaux qui la composent.

Sur voie publique, l'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie.

Seuls sont autorisés les types de clôtures suivants :

- Mur plein d'une hauteur maximale de 1.20 mètre enduit, teinté ou peint sur toute sa surface
- Mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètre, enduit, teinté ou peint sur toute sa surface, surmonté de grilles, grillage ou d'éléments à claire-voie pour une hauteur maximale totale de 1.60 mètres.
- Clôtures d'éléments à claire-voie en bois teinté de 1,60 mètre de hauteur,

Les clôtures et les portails seront traités le plus discrètement possible.

Les matériaux de construction non prévus pour rester à l'air libre devront être peints ou enduits d'une couleur claire.

Les haies vives et champêtres pourront remplacer ou doubler avantageusement les clôtures, pour une hauteur maximale de 2.00 mètres.

Dans le cadre d'une opération groupée (lotissement par exemple) les clôtures devront faire l'objet d'une étude globale, préalable à leur réalisation, qu'elle soit immédiate ou différée.

En zone inondable UAi, les clôtures ne devront pas excéder une hauteur totale de 1,20 m seront à structure aérée, le muret sera limité à une hauteur de 0,40 m



### Seuil de construction:

**En secteur UAi**, dans le cadre des mesures de prévention du risque d'inondation, pour l'implantation des opérations d'équipement, de construction et d'aménagement, la cote NGF à prendre en compte pour implanter les seuils des constructions correspond à la cote de référence NGF (celle de la crue centennale) majorée au moins de 0.20 m et figurant sur la carte des hauteurs d'eau au droit de chaque profil en travers au PPRI en vigueur, sous le terme « cote de sécurité ».

En dessous de cette cote, ne sont admis que les parkings ou garages pour véhicules.

**En secteur UAi**, les piscines devront être balisées et leur couverture d'une hauteur inférieure à 1.00 m

### Travaux concernant le bâti ancien

Toute modification d'aspect ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de l'existant, et notamment de :

- La hiérarchie des volumes (notion de corps principal dominant vis-à-vis des extensions et annexes),
- La forme, de la pente et du type de toiture,
- L'ordonnement des façades et de la proportion des ouvertures,
- Les matériaux utilisés et les couleurs pour les couvertures et les façades,
- Les éléments de menuiserie et serrurerie.

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

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

Il doit être aménagé, au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement
- Pour toute construction à usage d'activité ouverte au public (commerces de détail, bureaux, artisanat) dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 300m<sup>2</sup> : une place de stationnement par tranches de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.

Le stationnement n'est pas réglementé dans les autres cas.

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

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux



s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées au premier alinéa ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces de plancher nouvelles créées avec création de logement supplémentaire.

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

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

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### **ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les aires de stationnement doivent être plantées : un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement avec un minimum de 1 arbre.

D'une manière générale, les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagés et plantés.

Il pourra être planté d'une manière privilégiée des essences locales du fait de leur rusticité, notamment :

- **arbres** : Chêne pédonculé, Chêne sessile, Chêne robur en quantité, Châtaignier, Robinier faux-acacia, Charme commun, Hêtre, Frêne commun, Aulne glutineux, Saule blanc et marsault, Bouleau blanc, Pin maritime.
- **arbustes** : Cornouiller sanguin, Noisetier, Prunellier, Sureau commun, Aubépine, Églantier, Houx, Petit houx, Genêt à balais, Ajonc commun.

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

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

Non réglementé.



## ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE

Comme il s'agit d'un tissu urbain périphérique formé par extension autour du noyau d'origine du Bourg, moyennement dense et mixte (habitat individuel, habitat collectif, commerces, bureaux, artisanat, équipements), cette zone équipée et proche du centre-bourg est principalement destinée à poursuivre son processus de densification tout en maintenant ses atouts paysagers et urbains.

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

Elle comprend deux zones UB : Le Bourg Est élargi et Lotissement Beauséjour

Et deux secteurs formant périmètre:

- **UBe**, affecté aux équipements publics scolaires, de sport et de loisirs ; elle contient actuellement le collège, le stade municipal
- **UBL**, affecté à la réalisation du lotissement « Le Charlet » avec Permis d'aménager accordé

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

#### Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles R.421.2, R 421-12 et L 123-1-5 III.2° du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers, exhaussements et affouillements du sol ont soumis à autorisation prévue aux articles R.421.19 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.421-26, R421-27, R421-28 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des monuments historiques.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés,
- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions à usage agricole ainsi que les installations classées, lorsqu'elles sont sources de nuisances incompatibles avec l'habitat,
- Les campings et caravanages ainsi que le stationnement de caravanes ou mobil homes, garages collectifs de caravanes.
- Les habitations légères et parcs résidentiels de loisirs,



- Les installations et travaux divers visés à l'article R.442.1 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas autorisés par l'article UB2,
- Les carrières et gravières
- Les dépôts en vrac de matériaux de toute nature,
- Les installations classées soumis à déclaration, à enregistrement ou à autorisation

#### **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Les constructions à usage agricole lorsqu'il s'agit de bâtiments affectés au logement de l'exploitant ou aux activités (autres que les activités agricoles) directement liées à l'exploitation agricole telles que gîte rural, hébergement hôtelier, commerces et services pour vente directe... ainsi qu'annexes (garages, abris, remises) et piscines.

Dans le secteur UBe, ne sont pas admis que :

- les constructions, installations et équipements scolaires et liés aux activités sportives, de loisirs et de plein air.
- les bâtiments annexes des constructions et installations visées ci-dessus, tels que garages, remises, abris.

#### **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

##### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique, avec une largeur minimum de 3,50 mètres et une hauteur sous porche minimale de **3,50** mètres ainsi qu'une longueur maximale de **40 mètres**.

Les bandes d'accès ne devront pas desservir plus de **six** constructions à usage d'habitation ou bien d'**une** construction à usage d'artisanat ou de commerce.

Leur implantation, leur géométrie ainsi que les ouvrages hydrauliques nécessaires à la continuité des fossés ou à la collecte des eaux de ruissellement de la voie d'accès devront faire l'objet, préalablement à toute réalisation, d'une permission de voirie délivrée par le service gestionnaire de la voie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique pourra être interdit conformément à l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme.

La création d'accès sur la RD 6089 est interdite.



## **Voirie**

Toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique devra avoir une largeur minimale de chaussée de **6.00** mètres pour une emprise totale minimale de **10.00** mètres, disposera d'au moins un trottoir et d'au moins une piste ou bande cyclable et devra permettre l'écoulement des eaux pluviales.

Les constructions et les installations devront être desservies par des voies de caractéristiques adaptées à la nature et l'intensité du trafic qu'elles supportent et répondant aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public (voie d'au moins 3,50 mètres de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 12 mètres, ni passage sous porche inférieur à 3,50 mètres).

L'ouverture d'une voie ou d'un accès automobile sur une voie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation, notamment à proximité d'un carrefour, d'une courbe ou d'une côte.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut-être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation, notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour, d'une courbe ou d'une côte.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de **six** constructions à usage d'habitation. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour.

Lorsqu'une impasse aboutit à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

## **ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. (Cf. Annexes sanitaires en pièce 5.2 du PLU).

### **Électricité**

Les ouvrages annexes (transformateur, poste de refoulement,...) doivent être intégrés à leur environnement proche.

### **Assainissement - eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation, hébergement ou d'activité générant des eaux usées, devra obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.



En cas de raccordement impossible à ce réseau, l'installation de dispositifs d'assainissement autonome pourra être autorisée sous la condition qu'ils soient conformes aux règles techniques définies par la réglementation et, en particulier, si la nature du sol et la surface du terrain le permettent et selon les conclusions du Schéma Directeur d'Assainissement.

Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau public.

Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- Dans les cours d'eaux pérennes (pour tout projet de construction neuve),
- Dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

Le rejet de certaines eaux résiduaires de parcs de stationnement ou d'autres natures dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement fixé après avis du gestionnaire de réseau.

Dans le cas de lotissement, il conviendra de prévoir la mise en place d'un réseau de type séparatif à l'intérieur des opérations dans l'attente de leur branchement sur le réseau public d'assainissement.

### **Eaux pluviales**

Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation maximales des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain.

Le propriétaire veillera à ce que le ruissellement en dehors de son unité foncière ne soit pas aggravé par les constructions réalisées.

Le rejet sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, ou, dans le cas contraire, vers l'exutoire naturel le plus proche.

Au besoin et si les débits de ruissellement s'avéraient supérieurs à un seuil fixé de 3l./s./ha, le propriétaire se tiendrait obligé de mettre en place des dispositifs de retenue ou d'absorption appropriés (bassin de régulation, puisards, drains...).

Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

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

En cas de raccordement impossible au réseau d'assainissement collectif, une superficie minimale de 800 m<sup>2</sup> sera nécessaire pour permettre l'implantation des ouvrages d'assainissement autonome destinés à traiter les eaux usées d'une SEULE HABITATION dans le respect des dispositions prévues dans les annexes sanitaires.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de :

- 100 mètres de l'axe de l'A 89 (Transeuropéenne) classée à grande circulation, pour les constructions neuves à usage d'habitation,



- 75 mètres de l'axe de la RD 6089 classée à grande circulation, pour les constructions neuves à usage d'habitation, conformément à l'application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme,
- 25 mètres de l'axe des RD 6089 pour les autres destinations,
- 5 mètres de recul des autres voies existantes ou à créer, publiques ou privées sauf dans le cas de constructions desservie par bande d'accès.

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

Au-delà de ce recul, la construction devra être inscrite dans une bande de constructibilité maximale de **20** mètres.

Dans le cas d'une extension, l'implantation sera réalisée avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant dans une bande constructible maximale de 20 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux cas suivants :

- Aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.
- Aux reconstructions, aménagements ou extensions de bâtiments existants avant l'approbation du présent PLU et qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.
- À l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du P.L.U., pour tenir compte des règles d'urbanisme fixées par les règlements ou cahier des charges de ces lotissements.

**En secteur UBL** : les constructions doivent être implantées à 5.00 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

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

1 - Dans une bande de constructibilité de profondeur de **20.00** mètres comptée depuis l'alignement et la limite de propriété avec la voie publique :

Les constructions seront implantées sur les limites séparatives latérales (**en ordre continu**) ou sur au moins une des limites séparatives latérales (**en ordre semi-continu**)

Pour les constructions implantées en ordre **semi-continu**, dans la bande de constructibilité de 20 m, la distance, comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à **4.00** mètres.

Les extensions des constructions à usage de commerces et d'artisanat seront implantées à une distance au moins égale à **4.00** mètres de toutes limites séparatives (marge d'isolement)

2 - Au-delà d'une bande de constructibilité de profondeur de **20.00** mètres comptée depuis l'alignement et la limite de propriété avec la voie publique :



Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives (**en ordre discontinu**) d'une distance au moins égale à **4.00** mètres de toutes limites séparatives

Les annexes de l'habitation (garage, cellier,...) non accolées à la construction principale peuvent être implantées au-delà de la bande de 20.00 mètres

- soit en limite séparative, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 2.50 mètres en limite séparative avec une hauteur de faîtage de 3.50m maximum,
- soit à une distance au moins égale à 4.00 mètres de toutes limites séparatives.

Une implantation différente pourra être admise dans le cas de bâtiments et ouvrages techniques à usage public.

Des implantations différentes de celles précisées ci-dessus peuvent être admises en cas de reconstruction, aménagement ou extension mesurée de bâtiments existants avant la date de publication du P.L.U. et qui ne sont pas implantés selon ces prescriptions.

Un recul de **10** mètres par rapport aux berges des cours d'eaux est demandé.

Dans le cas d'implantation de piscines, un recul du bassin d'une distance de 4,00 mètres minimum par rapport à toutes limites séparatives est obligatoire

**En secteur UBL** : les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 6.00 mètres à l'égout du toit. Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.

Lorsqu'elles ne sont pas accolées à la construction, les annexes doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives.

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

Deux constructions non accolées devront être implantées à une distance au moins égale à la différence d'altitude entre leurs deux hauteurs prises à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à **4.00** mètres

**En secteur UBL** : la distance entre deux constructions ne doit pas inférieure à **6.00** mètres

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

En secteur UB, il est fixé une emprise au sol maximale de :

- **80 %** dans la bande de constructibilité de 20m prise à partir de l'alignement de la voie publique ou privée,
- **50 %** au-delà de cette bande de constructibilité.

**En secteur UBe** et en **secteur UBL** , il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.



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

La hauteur des constructions se mesure depuis le sol naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder **10.00** m au faîtage

1 - Dans une bande de constructibilité de 20 mètres comptée depuis l'alignement et la limite de propriété avec la voie publique :

La hauteur est fixée à **7.00** mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder **10.00** mètres au faîtage

Dans le cas d'une construction implantée en limites séparatives, sa hauteur maximale sera de 6.00 mètres au faîtage.

La hauteur maximale ne devra pas être sensiblement différente de celle des bâtiments contigus, s'ils sont à conserver. A défaut de bâtiment directement limitrophe, il sera fait référence aux bâtiments les plus proches.

2 - Au-delà de la bande de constructibilité de 20 mètres comptée depuis l'alignement et la limite de propriété avec la voie publique :

La hauteur est fixée à **9,00** mètres à l'égout du toit

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder **10.00** mètres au faîtage

Pour les annexes implantées en limites séparatives, leur hauteur n'excèdera pas 2.50 mètres en limite séparative avec une hauteur de faîtage de 3.50m maximum,

Pour les annexes non implantées en limites séparatives, la hauteur maximale est fixée à 4.00 mètres.

Les équipements d'infrastructure ou techniques (bâtiments et ouvrages techniques à usage collectif ou public) sont exemptés de la règle des hauteurs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

En secteur UBe : non réglementé

**En secteur UBL** : la hauteur des constructions ne doit pas excéder **6.00** mètres à l'égout du toit

Les équipements d'infrastructure ou techniques (bâtiments et ouvrages techniques à usage collectif ou public) sont exemptés de la règle des hauteurs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

### **Composition-conception**

Le parti architectural devra résulter d'une étude soignée des caractéristiques de l'environnement immédiat : bâti existant, paysage, afin d'en respecter le caractère.



Les constructions devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Dans le cas de groupement d'habitations, il sera porté une attention toute particulière à l'aspect qualitatif des façades.

### **Adaptation au terrain**

Le choix de l'implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les terrassements liés à la construction, les accès ainsi que les dégagements ne conduisent pas à un bouleversement du terrain naturel et des plantations existantes.

### **Aspect des constructions**

Les dispositions qui suivent concernant les toitures et les façades sont applicables, autant que faire se peut, aux bâtiments publics ou à usage collectif.

**Toitures** : Elles seront à deux pentes minimum sans décrochement excessif.

Les faîtages seront en principe parallèles ou perpendiculaires aux voies ou aux constructions voisines.

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux traditionnels utilisés dans le pays :

- tuiles canal ou romanes ou similaires lorsque la pente est inférieure à 45%
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 110%

-Exceptionnellement, l'ardoise ne pourra être employée que pour les réfections ou les extensions de constructions existantes dont la couverture était en ardoise ou bien dans le cas d'édicules, tourelles, pigeonniers dont les impératifs techniques nécessitent l'emploi de l'ardoise.

Ces prescriptions de toiture ne s'appliquent pas dans le cas de construction de serre.

La toiture des vérandas doit s'intégrer au bâtiment auquel elle s'accolle sans pour autant utiliser systématiquement la tuile.

Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables ».

**Façades** : Le traitement des façades et des volets sera analogue au caractère dominant des façades voisines et devra respecter la proportion de leurs ouvertures.

Les matériaux à utiliser seront de préférence : pierres, enduits de teintes proches de celles de la pierre, bois ou similaires.

L'utilisation des lasures de teinte bois naturel est recommandée pour les parties constituées en bois apparent.

Sont interdits les placages d'autres matériaux que la pierre ou le bois ou d'apparence bois ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits.

Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables » ou pour des travaux d'économies d'énergies.



**Annexes** : les bâtiments annexes aux habitations telles que garages, remises, abris de jardin seront traités avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

Pour les annexes de moins de 10 m<sup>2</sup>, il est autorisé une couverture de type différent.

L'usage du bois ou d'un revêtement de type enduit dans la teinte de la construction principale est obligatoire.

Ces prescriptions d'annexes ne s'appliquent pas dans le cas de construction de serre.

**Clôtures** : La construction d'une clôture est soumise à déclaration préalable (à l'exception des clôtures liées à l'activité agricole, pastorale ou forestière).

L'autorisation de clôture pourra être refusée dès lors que celle-ci :

- Est située à l'intersection de voies ou dans une courbe pour des motifs de sécurité routière (visibilité).
- Est de nature à porter atteinte à l'environnement par son architecture ou les matériaux qui la composent.

Sur voie publique, l'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie.

Seuls sont autorisés les types de clôtures suivants :

- Mur plein d'une hauteur maximale de 1.20 m enduit, teinté ou peint sur toute sa surface
- Mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 m, enduit, teinté ou peint sur toute sa surface, surmonté de grilles, grillage ou d'éléments à claire-voie pour une hauteur maximale totale de 1.60 m.
- Clôtures d'éléments à claire-voie en bois teinté de 1,60 m de hauteur,

Les clôtures et les portails seront traités le plus discrètement possible.

Les matériaux de construction non prévus pour rester à l'air libre devront être peints ou enduits d'une couleur claire.

Les haies vives et champêtres pourront remplacer ou doubler avantageusement les clôtures, pour une hauteur maximale de 2.00 mètres.

Dans le cadre d'une opération groupée (lotissement par exemple) les clôtures devront faire l'objet d'une étude globale, préalable à leur réalisation, qu'elle soit immédiate ou différée

Ces différents types de clôtures ne devront pas présenter de forme courbe dans le plan vertical séparant les domaines public et privé.

#### **Travaux concernant le bâti ancien**

Toute modification d'aspect ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de l'existant, et notamment de :

- La hiérarchie des volumes (notion de corps principal dominant vis-à-vis des volumes annexes),
- La forme, de la pente et du type de toiture,
- L'ordonnancement des façades et de la proportion des ouvertures,
- Les matériaux utilisés et les couleurs pour les couvertures et les façades,
- Les éléments de menuiserie et serrurerie.



## **ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Il doit être aménagé, au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement
- Pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement par logement dont la surface est inférieure à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de stationnement par logement dont la surface est supérieure à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher  
Au nombre obtenu, il convient d'ajouter 1 place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 10 logements.
- Pour les ensembles de logements pour personnes âgées : 1 place par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les 30 premiers logements ou chambres, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs, et 1 place par 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements ou chambres supplémentaires.
- Pour les constructions à usage de commerce : 1,5 fois la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce doit être réalisée en stationnement,
- Pour les constructions à usage de bureaux, équipements d'intérêt général : 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : 1 place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées au premier alinéa ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

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

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

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en



cours de réalisation, soit de l'acquisition dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### **ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

D'une manière générale, les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagés et plantés.

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée. Il pourra être planté d'une manière privilégiée des essences locales du fait de leur rusticité, notamment :

- **arbres** : Chêne pédonculé, Chêne sessile, Chêne robur en quantité, Châtaignier, Robinier faux-acacia, Charme commun, Hêtre, Frêne commun, Aulne glutineux, Saule blanc et marsault, Bouleau blanc, Pin maritime.
- **arbustes** : Cornouiller sanguin, Noisetier, Prunellier, Sureau commun, Aubépine, Églantier, Houx, Petit houx, Genêt à balais, Ajonc commun.

Les lotissements et groupes d'habitation devront comporter la réalisation d'un espace paysagé et planté commun représentant **15 %** au moins de la surface du terrain à aménager.

Cet espace commun sera d'un seul tenant.

Pour les annexes implantées en recul des limites séparatives, la limite séparative en aplomb de l'annexe devra être plantée d'arbustes.

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

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

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé : **0.60**

- Un dépassement de C.O.S. de **20%** sera possible pour les opérations de logements locatifs sociaux et accession sociale à la propriété, réalisés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat, conformément à l'application de l'article L123 du Code de l'Urbanisme.
- Pour les destinations autres que l'habitation et l'hébergement hôtelier, le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé : **0.80**
- **En secteur UBe**, le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé : à **0.80**
- **En secteur UBL** (Lotissement Le Charlet), le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé : à **0.40**



## ZONE UC

### CARACTERE DE LA ZONE

C'est une zone urbaine mixte, peu dense, partiellement urbanisée, équipée ou insuffisamment équipée qui présente un tissu urbain lâche en ordre discontinu qui, pour préserver sa fonction de zone tampon assurant une transition entre, les zones urbaines denses et moyennement denses (UA et UB) d'une part, et les zones naturelles et forestières (N) et agricoles (A), d'autre part, n'est pas appelée à se densifier

Cette zone couvre :

- au Nord du Bourg, les lieux-dits « Néry » et « Laroche » entre la rivière l'Isle et les extensions urbaines;
- au Sud du Bourg, le lieu-dit « La Lande », comprenant une partie en zone inondable
- au Nord-ouest de la commune en rive droite autour du hameau « Maletterre »
- au Sud-ouest de la commune en rive droite autour du hameau « Les Meuniers »

Cette zone dispose de deux secteurs formant périmètre délimitant des espaces partiellement bâtis soumis à des contraintes techniques ou à un risque naturel majeur:

- secteur **UCa**, secteurs partiellement urbanisés aux lieux-dits « Nery », « Laroche » et « Les Meuniers » en assainissement non collectif
- secteur **UCi**, secteur déjà urbanisé dans lequel le risque inondation est à prendre en compte (zone rouge du PPRI) au lieu-dit « La Lande »

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

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles R.421.2, R 421-12 et L 123-1-5 III.2° du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers, exhaussements et affouillements du sol ont soumis à autorisation prévue aux articles R.421.19 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.421-26, R421-27, R421-28 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des monuments historiques.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés,
- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés



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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'industrie
- Les installations et bâtiments agricoles,
- Les campings et caravanages ainsi que le stationnement de caravanes ou mobil homes,
- Les habitations légères et parcs résidentiels de loisirs,
- Les installations et travaux divers visés à l'article R.442.1 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas autorisés par l'article UC2,
- Les carrières et gravières
- Les dépôts en vrac de matériaux de toute nature,
- Les constructions à usage d'habitat collectif de loisirs et les garages collectifs de caravanes.
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation ou à enregistrement

## ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les constructions à usage d'habitation situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans des servitudes, à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- En secteur **UCi**, au lieu-dit « **La Lande** », secteur déjà urbanisé dans lequel le risque inondation est à prendre en compte (zone rouge du PPRI) toute **nouvelle** construction est interdite, excepté les serres à structure légère sans fondation, de type tunnels, compatibles avec le caractère inondable des zones conformes au PPRI en vigueur.

De plus, seules sont autorisées **en UCi**, en se conformant au Règlement du Plan de prévention du risque Inondation (PPRI)

- les extensions des constructions **existantes** (hors bâtiments agricoles et d'activités artisanale, industrielle ou commerciale) à hauteur de 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou par surélévation, sans possibilité de création de logement supplémentaire.
- les annexes (garages, abris...) des habitations existantes dans la limite de 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum.
- les extensions des bâtiments agricoles (à l'exclusion de toute habitation, hébergement et sans augmentation de cheptel ne pourront pas excéder 15% de l'emprise au sol existante.
- la reconstruction après un sinistre autre que l'inondation, sans augmentation de l'emprise au sol existante, sans changement de destination et sans création de logement supplémentaire sous réserve que le premier plancher aménagé soit situé au minimum à 0.20 m au dessus de la cote de référence inscrite à la Carte des zonages pièce n°7 du PPRI.



- l'extension des locaux annexes des aires de sport dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum.
- l'extension des bâtiments d'activités artisanale, industrielle ou commerciale dans la limite de 15% de l'emprise au sol existante.
- Les clôtures de hauteur totale limitée à 1.20 m, à structure aérée, avec éventuellement un muret ne devant pas excéder 0.40 m ou à une haie arbustive
- Les piscines devront être balisées et leur couverture d'une hauteur inférieure à 1.00 m

En secteur **UCa**, secteur partiellement bâti, en attente du réseau d'assainissement collectif, dans lequel sont autorisées de nouvelles constructions à usage d'habitation sous réserve de l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique, avec une largeur minimum de 3,50 mètres et une hauteur sous porche minimale de 3,50 mètres et une longueur maximale de **40** mètres.

Leur implantation, leur géométrie ainsi que les ouvrages hydrauliques nécessaires à la continuité des fossés ou à la collecte des eaux de ruissellement de la voie d'accès devront faire l'objet, préalablement à toute réalisation, d'une permission de voirie délivrée par le service gestionnaire de la voie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique pourra être interdit conformément à l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme.

#### **Voirie**

Les constructions et les installations devront être desservies par des voies de caractéristiques adaptées à la nature et l'intensité du trafic qu'elles supportent et répondant aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public (voie d'au moins 3,50 mètres de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 12 mètres, ni passage sous porche inférieur à 3,50 mètres) .

L'ouverture d'une voie ou d'un accès automobile sur une voie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation, notamment à proximité d'un carrefour, d'une courbe ou d'une côte.

Les allées piétonnes et deux roues doivent avoir une largeur d'emprise compatible avec les besoins prévisibles.



Toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique devra avoir une largeur minimale de chaussée de 6.00 mètres pour une emprise totale minimale de 10.00 mètres, disposera d'au moins un trottoir et d'au moins une piste ou bande cyclable et devra permettre l'écoulement des eaux pluviales.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut-être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation, notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour, d'une courbe ou d'une côte.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus d'UNE construction de toutes natures. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour.

Lorsqu'une impasse aboutit à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

#### **ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

##### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. (Cf. Annexes sanitaires en pièce 5.2 du PLU).

##### **Électricité**

Les ouvrages annexes (transformateur, poste de refoulement,...) doivent être intégrés à leur environnement proche.

##### **Assainissement - eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation, ou d'activité générant des eaux usées, devra obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public eaux usées ou en cas de raccordement impossible à ce réseau, l'installation de dispositifs d'assainissement autonome pourra être autorisée sous la condition qu'ils soient conformes aux règles techniques définies par la réglementation et, en particulier, si la nature du sol et la surface du terrain le permettent. Outre le respect de la réglementation en vigueur, les dispositifs d'assainissement autonome devront se conformer aux conclusions du Schéma Directeur d'Assainissement. Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau public dès que celui-ci sera réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.

Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- Dans les cours d'eaux pérennes (pour tout projet de construction neuve),
- Dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).



Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement fixé après avis du gestionnaire de réseau.

Dans le cas de lotissement, il conviendra de prévoir la mise en place d'un réseau de type séparatif à l'intérieur des opérations dans l'attente de leur branchement sur le réseau public d'assainissement.

### **Eaux pluviales**

Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation maximales des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain.

Le propriétaire veillera à ce que le ruissellement en dehors de son unité foncière ne soit pas aggravé par les constructions réalisées.

Le rejet sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, ou, dans le cas contraire, vers l'exutoire naturel le plus proche.

Au besoin, et si les débits de ruissellement s'avéraient supérieurs à un seuil fixé de 3l./s./ha, le propriétaire se tiendrait obligé de mettre en place des dispositifs de retenue ou d'absorption appropriés (bassin de régulation, puisards, drains...).

Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

En secteur **UCi**, dans le cadre des mesures de prévention du risque d'inondation, pour l'implantation des opérations d'équipement, de construction et d'aménagement, la cote NGF à prendre en compte correspond à la cote de référence NGF (celle de la crue centennale) majorée au moins de 0.20 m et figurant sur la carte des hauteurs d'eau au droit de chaque profil en travers au PPRI en vigueur, sous le terme « cote de sécurité ».

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

En l'absence de réseau public d'assainissement, la superficie minimale du terrain nécessaire à la construction ne pourra pas être inférieure à 800 m<sup>2</sup> pour permettre l'implantation des ouvrages d'assainissement autonome destinés à traiter les eaux usées d'une SEULE habitation unifamiliale dans le respect des dispositions prévues dans les annexes sanitaires.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de :

- 100 mètres de l'axe de l'A 89 (Transeuropéenne) classée à grande circulation, pour les constructions neuves à usage d'habitation,
- 75 mètres de l'axe de la RD 6089 classée à grande circulation, pour les constructions neuves à usage d'habitation, conformément à l'application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme,
- 25 mètres de l'axe des RD 6089 pour les autres destinations,
- 10 mètres de l'alignement pour les autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer publiques et privées.



Au-delà de ce recul, la construction devra être inscrite dans une bande de constructibilité maximale de 20 mètres.

Dans le cas d'une extension, l'implantation sera réalisée avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant dans une bande constructible maximale de 20 mètres à partir du recul de 10 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.
- Aux reconstructions, aménagements ou extensions de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.
- À l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du P.L.U., pour tenir compte des règles d'urbanisme fixées par les règlements ou cahier des charges de ces lotissements.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction par rapport aux limites séparatives sera au minimum de **4.00** mètres.

Dans le cas d'une extension, l'implantation ne devra pas aggraver la non-conformité à ces règles.

Les annexes de l'habitation (garage, cellier,...) non accolées à la construction principale peuvent être implantées au-delà de la bande de 20.00 mètres soit en limite séparative, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 2.50 mètres en limite séparative avec une hauteur de faîtage de 3.50 m maximum, soit à une distance au moins égale à 4.00 mètres de toutes limites séparatives.

Un recul du bassin de 4,00 mètres minimum des limites séparatives est obligatoire dans le cas d'implantation de piscines.

Une implantation différente pourra être admise dans le cas de bâtiments et ouvrages techniques à usage public.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises en cas de reconstruction, aménagement ou extension mesurée de bâtiment existants avant la date de publication du P.L.U. et qui ne sont pas implantés selon ces prescriptions

Un recul de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eaux est demandé.

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

Deux constructions non accolées devront être implantées à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé prise à l'égout, avec un minimum de **6.00** mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes et abris de jardin.



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

En secteur UC et UCa, il est fixé une emprise au sol maximale de **10 %** de l'entité foncière.

En secteur UCi : en se conformant au Règlement du Plan de prévention du risque Inondation (PPRI)

- les extensions des constructions existantes (hors bâtiments agricoles et d'activités artisanale, industrielle ou commerciale) à hauteur de 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou par surélévation, sans possibilité de création de logement supplémentaire.
- les annexes (garages, abris...) des habitations existantes dans la limite de 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum.
- les extensions des bâtiments agricoles (à l'exclusion de toute habitation, hébergement et sans augmentation de cheptel ne pourront pas excéder 15% de l'emprise au sol existante.
- l'extension des locaux annexes des aires de sport dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum.
- l'extension des bâtiments d'activités artisanale, industrielle ou commerciale dans la limite de 15% de l'emprise au sol existante.

### **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions se mesure depuis le sol naturel avant travaux.

La hauteur des constructions ne pourra excéder **7.00** mètres à l'égout du toit, avec une hauteur maximale de **9.00** mètres au faîtage

Pour des édifices de type tourelle, pigeonniers,... d'une emprise inférieure à 10m<sup>2</sup>, la hauteur maximale pourra s'élever jusqu'à 11.00 mètres.

Pour les annexes de l'habitation (garage, abris,...) non accolées à la construction principale peuvent être implantées au-delà de la bande de 20.00 mètres soit en limite séparative, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 2.50 mètres en limite séparative avec une hauteur de faîtage de 3.50 m maximum, soit à une distance au moins égale à 6.00 mètres de toutes limites séparatives.

Les équipements d'infrastructure ou techniques (bâtiments et ouvrages techniques à usage collectif ou public) sont exemptés de la règle des hauteurs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.



## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

### **Composition-conception**

Le parti architectural devra résulter d'une étude soignée des caractéristiques de l'environnement immédiat : bâti existant, paysage, afin d'en respecter le caractère. Les constructions devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

### **Adaptation au terrain**

Le choix de l'implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les terrassements liés à la construction, les accès ainsi que les dégagements ne conduisent pas à un bouleversement du terrain naturel et des plantations existantes.

### **Aspect des constructions**

Les dispositions qui suivent concernant les **toitures** et les **façades** sont applicables, autant que faire se peut, aux bâtiments publics ou à usage collectif.

**Toitures** : Elles seront à deux pentes minimum sans décrochement excessif.

Les faîtages seront en principe parallèles ou perpendiculaires aux constructions voisines et aux voies.

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux traditionnels utilisés dans le Périgord:

- tuiles canal ou romanes ou similaires lorsque la pente est inférieure à 45%
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 110%

-Exceptionnellement, l'ardoise ne pourra être employée que pour les réfections ou les extensions de constructions existantes dont la couverture était en ardoise ou bien dans le cas d'édicules, tourelles, pigeonniers dont les impératifs techniques nécessitent l'emploi de l'ardoise.

Ces prescriptions de toiture ne s'appliquent pas dans le cas de construction de serre.

La toiture des vérandas doit s'intégrer au bâtiment auquel elle s'accolle sans pour autant utiliser systématiquement la tuile.

Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables » (panneaux solaires ou photovoltaïques).

**Façades** : Le traitement des façades et des volets sera analogue au caractère dominant des façades voisines et devra respecter la proportion de leurs ouvertures.

Les matériaux à utiliser seront : pierres, enduits de teintes proches de celles de la pierre, bois ou similaires.

L'utilisation des lasures de teinte bois naturel est recommandée pour les parties constituées en bois apparent.



Sont interdits les placages d'autres matériaux que la pierre ou le bois ou d'apparence bois ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits.

Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des énergies renouvelables ou pour des travaux d'économies d'énergies.

**Annexes** : Les bâtiments annexes aux habitations tels que garages, remises, abris de jardin seront traités avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

Pour les annexes de moins de 10 m<sup>2</sup>, il est autorisé une couverture de type différent.

L'usage du bois ou d'un revêtement de type enduit dans la teinte de la construction principale est obligatoire.

Ces prescriptions d'annexes ne s'appliquent pas dans le cas de construction de serre.

**Clôtures** : La construction d'une clôture est soumise à déclaration préalable

L'autorisation de clôture pourra être refusée dès lors que celle-ci :

- Est située à l'intersection de voies ou dans une courbe pour des motifs de sécurité routière (visibilité).
- Est de nature à porter atteinte à l'environnement par son architecture ou les matériaux qui la composent.

Sur voie publique, l'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie.

Seuls sont autorisés les types de clôtures suivants :

- Mur plein d'une hauteur maximale de 1.20 mètres enduit, teinté ou peint sur toute sa surface
- Mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètres, enduit, teinté ou peint sur toute sa surface, surmonté de grilles, grillage ou d'éléments à claire-voie pour une hauteur maximale totale de 1.60 mètres.
- Clôtures d'éléments à claire-voie en bois teinté de 1,60 mètres de hauteur,

Les clôtures et les portails seront traités le plus discrètement possible.

Les matériaux de construction non prévus pour rester à l'air libre devront être peints ou enduits d'une couleur claire.

Les haies vives et champêtres pourront remplacer ou doubler avantageusement les clôtures, pour une hauteur maximale de 2.00 mètres.

Ces différents types de clôtures ne devront pas présenter de forme courbe dans le plan vertical séparant les domaines public et privé.

En secteur **UCi** : les clôtures seront de hauteur totale limitée à 1.20 m, à structure aérée, avec éventuellement un muret ne devant pas excéder 0.40 m ou à une haie arbustive

#### **Seuil de construction** :

En secteur **UCi**, dans le cadre des mesures de prévention du risque d'inondation, pour l'implantation des opérations d'équipement, de construction et d'aménagement, la cote NGF à prendre en compte pour implanter les seuils des constructions correspond à la cote de référence NGF (celle de la crue centennale) majorée au moins de 0.20 m et figurant



sur la carte des hauteurs d'eau au droit de chaque profil en travers au PPRI en vigueur, sous le terme « cote de sécurité ».

En dessous de cette cote, ne sont admis que les parkings ou garages pour véhicules.

### **Travaux concernant le bâti ancien**

Toute modification d'aspect ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de l'existant et notamment, de :

- La hiérarchie des volumes (notion de corps principal vis-à-vis des volumes annexes),
- La forme, la pente et le type de toiture,
- L'ordonnement des façades et de la proportion des ouvertures,
- Les matériaux utilisés et les couleurs pour les couvertures et les façades,
- Les éléments de menuiserie et serrurerie.

### **Piscines**

En secteur **UCi** :

- Les piscines devront être balisées et leur couverture d'une hauteur inférieure à 1.00 m

### **ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Il doit être aménagé, au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement
  - Pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement par logement dont la surface est inférieure à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de stationnement par logement dont la surface est supérieure à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - Au nombre obtenu, il convient d'ajouter 1 place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.
- Pour les ensembles de logements pour personnes âgées : 1 place par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les 30 premiers logements ou chambres, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs, et 1 place par 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements ou chambres supplémentaires.
- Pour les constructions à usage de commerces, bureaux, artisanat, entrepôts, équipements d'intérêt général : 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux



s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées au premier alinéa ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

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

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

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

#### **ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

D'une manière générale, les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagés et plantés.

Il doit être planté 2 arbres de haute tige pour **50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée**.

Il pourra être planté d'une manière privilégiée des essences locales du fait de leur rusticité, notamment :

- **arbres** : Chêne pédonculé, Chêne sessile, Chêne robur en quantité, Châtaignier, Robinier faux-acacia, Charme commun, Hêtre, Frêne commun, Aulne glutineux, Saule blanc et marsault, Bouleau blanc, Pin maritime.
- **arbustes** : Cornouiller sanguin, Noisetier, Prunellier, Sureau commun, Aubépine, Églantier, Houx, Petit houx, Genêt à balais, Ajonc commun.

Les lotissements et groupes d'habitation devront comporter la réalisation d'un espace commun, paysagé et planté représentant **20 %** au moins de la surface du terrain à aménager. Cet espace commun sera d'un seul tenant.

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

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

En UC et UCa, le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à **0,25**

Un dépassement de C.O.S. de **20%** sera autorisé pour les opérations de logements locatifs sociaux réalisés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat, conformément à l'application de l'article L123 du Code de l'Urbanisme.



## ZONE UY

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone urbaine est destinée aux services et activités industrielles, artisanales et commerciales ; elle englobe des terrains équipés ou à équiper situés en limite de l'urbanisation existante, à proximité des infrastructures routières et ferroviaires. Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre discontinu et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies

Cette zone dispose d'un secteur **UYf** formant périmètre délimitant l'espace ferroviaire, comprenant l'emprise des deux voies ferrées et leurs abords ainsi qu'une aire de stationnement au niveau de la halte ferroviaire « St Léon sur l'Isle »

Quatre sites en UY :

A l'Est du Bourg : « Le Bourg Est »

Au Nord du Bourg « Le Bourg Nord »

Au nord de la commune en rive droite : « Le Vignoble »

Le long de la RD 6089 « Les Cassoux »

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

#### Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles R.421.2, R 421-12 et L 123-1-5 III.2° du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers, exhaussements et affouillements du sol ont soumis à autorisation prévue aux articles R.421.19 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.421-26, R421-27, R421-28 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des monuments historiques.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés,
- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés

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

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sauf celles précisées en UY2,
- Les constructions à usage agricole,
- Les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement isolé de caravanes en dehors d'un terrain aménagé,
- Carrières et gravières.



- Les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules et les installations d'élimination de déchets,

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

Sont autorisées sous condition :

- Les constructions à usage d'habitation des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services à la condition qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments à usage industriel, commercial ou artisanal : l'habitation devra être incluse dans le bâtiment d'exploitation.
- Les constructions à usage d'habitation situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur le plan des servitudes à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- Les constructions et installations d'ouvrages techniques nécessaires aux équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages et des milieux naturels.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UY 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire les exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la visibilité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique, avec une largeur minimum de 3,50 mètres et une hauteur sous porche minimale de 3,50 mètres.

Les accès doivent respecter le libre écoulement des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. À cet effet, le propriétaire de la parcelle concernée doit canaliser à ses frais, avec une buse de diamètre et de résistance conforme aux indications qui lui seront données par les services techniques responsables.

Les nouveaux accès directs sur les routes départementales sont conditionnés à un accord avec le Conseil général.

Les accès à la voie publique devront être, autant que faire se peut, regroupés de manière à constituer un ordonnancement facilitant la lisibilité et la sécurité sur la voie publique.

Toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique devra avoir une largeur minimale de chaussée de 7,00 mètres pour une emprise totale minimale de 10,00 mètres, et permettre l'écoulement des eaux pluviales. Elle devra comporter au moins un trottoir et une piste ou une bande cyclable.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.



## **ARTICLE UY 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. (Cf. Annexes sanitaires en pièce 5.2 du PLU).

### **Électricité**

Les ouvrages annexes (transformateur, poste de refoulement,...) doivent être intégrés à leur environnement proche.

### **Assainissement - eaux usées**

Toute construction d'activité ou à usage d'habitation générant des eaux usées, devra obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public eaux usées ou en cas de raccordement impossible à ce réseau, l'installation de dispositifs d'assainissement autonome pourra être autorisée sous la condition qu'ils soient conformes aux règles techniques définies par la réglementation et, en particulier, si la nature du sol et la surface du terrain le permettent. Outre le respect de la réglementation en vigueur, les dispositifs d'assainissement autonome devront se conformer aux conclusions du Schéma Directeur d'Assainissement. Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau public dès que celui-ci sera réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.

Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- Dans les cours d'eaux pérennes (pour tout projet de construction neuve),
- Dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement fixé après avis du gestionnaire de réseau.

### **Eaux pluviales**

Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation maximales des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain.

Le propriétaire veillera à ce que le ruissellement en dehors de son unité foncière ne soit pas aggravé par les constructions réalisées.

Le rejet sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, ou, dans le cas contraire, vers l'exutoire naturel le plus proche.

Au besoin, et si les débits de ruissellement s'avéraient supérieurs à un seuil fixé de 3l./s./ha, le propriétaire se tiendrait obligé de mettre en place des dispositifs de retenue ou d'absorption appropriés (bassin de régulation, puisards, drains...).

Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.



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

En l'absence de réseau public d'assainissement, une superficie minimale de 800 m<sup>2</sup> de la parcelle sera nécessaire pour permettre l'implantation des ouvrages d'assainissement autonome destinés à traiter les eaux usées d'UN SEUL logement intégré au bâtiment d'activité dans le respect des dispositions prévues dans les annexes sanitaires.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

Dans les zones UY :

- 100 mètres de l'axe de l'A 89 (Transeuropéenne) classée à grande circulation, pour les constructions neuves à usage d'habitation,
- 75 mètres de l'axe de la RD 6089 classée à grande circulation, pour les constructions neuves à usage d'habitation, conformément à l'application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme,
- 25 mètres de l'axe de RD 3 pour les autres destinations, avec un recul minimum de 10 mètres de la limite de propriété,
- 10 mètres de la limite de la voie existante ou à créer, publiques ou privées

Pour les parcelles d'angle de voies publiques ne comportant pas d'accès, un recul de 20 mètres depuis la voie publique est imposé.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :

- Pour l'extension mesurée de construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles énoncées ci-dessus, si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques ou de sécurité, et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, sous réserve d'en démontrer par note technique la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

En secteur UYf :

- Les constructions autres que celles dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire doivent être édifiées à 5,00 mètres au moins de l'alignement des voies.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction par rapport aux limites séparatives sera au minimum de **5.00** mètres.

Les constructions annexes devront être incorporées ou accolées à la construction principale.



Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée et dans le cas d'annexes supplémentaires ou non à construire postérieurement à l'existence d'un bâtiment principal, des annexes séparées sont tolérées à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres et qu'elles soient édifiées à une distance au moins égale à 5.00 mètres d'une limite séparative.

Dans le cas d'une extension, l'implantation ne devra pas aggraver la non-conformité à ces règles.

De même, l'extension des habitations construites antérieurement à l'entrée en vigueur du P.L.U. seront tolérées à 5,00 mètres de la limite séparative à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres.

Aucune construction ne sera autorisée à moins de 20,00 mètres des berges des cours d'eau et des ruisseaux.

En secteur **UYf** : les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou avec un recul de **3,00** mètres minimum.

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

Deux constructions non accolées devront être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à **8.00** mètres.

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

En secteur **UYf** : non réglementé

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

Il est fixé une emprise au sol des constructions maximale de **60 %** de l'unité foncière

En secteur **UYf** : non réglementé

#### **ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

En secteur UY, la hauteur des constructions ne pourra excéder :

- **9.00** mètres à l'égout du

La hauteur maximale des constructions en UY ne pourra pas excéder : **12,00** m

En secteur UYf, la hauteur des constructions ne pourra excéder :

- **6.00** mètres à l'égout du toit

La hauteur maximale des constructions en UYf ne pourra pas excéder : **8,00** m

Toutefois, un dépassement de cette hauteur maximale pourra être admis pour certaines parties de bâtiment à caractère fonctionnel (silos, tours techniques, cheminées etc....).

Les équipements d'infrastructure ou techniques (bâtiments et ouvrages techniques à usage collectif ou public) sont exemptés de la règle des hauteurs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.



## **ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

### **Adaptation au terrain**

Le choix de l'implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les terrassements liés à la construction, les accès ainsi que les dégagements ne conduisent pas à un bouleversement du terrain naturel et des plantations existantes.

### **Composition-conception**

Le parti architectural devra résulter d'une étude soignée des caractéristiques de l'environnement immédiat : bâti existant, paysage, afin d'en respecter le caractère.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec l'architecture locale.

Les constructions à usage industriel, commercial ou artisanal ainsi que les entrepôts commerciaux pourront être réalisés avec des matériaux de couverture différents de la tuile dès lors que leur aspect n'est pas de nature à nuire au caractère du site environnant.

Il en est de même des façades pour lesquelles l'emploi d'autres matériaux (bardages métalliques par exemple) pourra être admis.

D'une manière générale, toute construction, installation, aménagement peut-être refusé ou soumis à modification dans les conditions prévues aux articles R.111.14.2. et R.111.21. du Code de l'Urbanisme, si l'aspect extérieur porte préjudice au site environnant pour des raisons de qualité architecturale, d'implantation, de non intégration ou de non adaptation au sol.

Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables » ou pour des travaux d'économies d'énergies.

### **Aspect des constructions**

L'aspect extérieur des constructions devra être conçu dans un souci d'intégration et d'harmonie.

L'usage de matériaux traditionnels ou modernes devra être motivé par la conception architecturale générale de la construction.

Les enseignes lumineuses de type « néon » sont interdites, les éclairages indirects de façade sont autorisés.

### **Clôtures :**

La construction d'une clôture est soumise à déclaration préalable

Les clôtures devront répondre aux conditions suivantes :

Elles devront être constituées au minimum de clôture ajourée doublée de haies vives sur les limites parcellaires donnant sur la voie publique et sur la limite parcelle de fond.

Les haies vives pourront, si nécessaire, être doublées de grilles ou de grillage avec ou sans mur bahut.

L'autorisation de clôture pourra être refusée dès lors que celle-ci :

- Est située à l'intersection de voies ou dans une courbe pour des motifs de sécurité routière (visibilité).



- Est de nature à porter atteinte à l'environnement par son architecture ou les matériaux qui la composent.

Sur voie publique, l'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie.

En outre, elle devra respecter une unité d'aspect et de hauteur avec les clôtures voisines situées dans le même alignement de la voie.

Les grillages et les portails seront traités le plus discrètement possible. Un recul de 5,00 mètres des portails depuis la voie publique est exigé de manière à sécuriser l'accès à la voie publique.

Dans le cadre d'une opération groupée (lotissement par exemple) les clôtures devront faire l'objet d'une étude globale, préalable à leur réalisation, qu'elle soit immédiate ou différée.

### **ARTICLE UY 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par habitation créée,
- 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'usage de commerces et bureaux.
- 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'autres usages tels qu'industriel, maintenance, entrepôt et d'exposition etc.....

Une note spécifique devra être obligatoirement jointe à la demande de permis de construire faisant apparaître le fonctionnement de l'établissement, au titre des circulations, manœuvre et stationnement des véhicules légers et des véhicules utilitaires.

En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées au premier alinéa ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

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

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

En secteur UYf, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et du trafic de voyageurs devra être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les marchandises, les aires d'évolution nécessaires au chargement et au déchargement seront aménagées à l'intérieur du domaine public ferroviaire.

### **ARTICLE UY 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**



D'une manière générale, les plantations existantes seront maintenues et les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagés et plantés.

On compte un arbre de haute ou moyenne tige choisi parmi les essences locales pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

Il pourra être planté d'une manière privilégiée des essences locales du fait de leur rusticité, notamment :

- arbres : Chêne pédonculé, Chêne sessile, Chêne robur en quantité, Châtaignier, Robinier faux-acacia, Charme commun, Hêtre, Frêne commun, Aulne glutineux, Saule blanc et marsault, Bouleau blanc, Pin maritime.
- arbustes : Cornouiller sanguin, Noisetier, Prunellier, Sureau commun, Aubépine, Églantier, Houx, Petit houx, Genêt à balais, Ajonc commun.

Le traitement des limites parcellaires répondra aux spécifications précisées dans l'article UY11 – clôtures.

Des écrans végétaux à feuillage persistant seront imposés pour masquer notamment les dépôts de matériaux ainsi que la bordure la plus visible des aires de stationnement.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Pour les annexes implantées en recul des limites séparatives, la limite séparative en aplomb de l'annexe devra être plantée d'arbustes.

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

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

Sans objet



## ZONE 2AU

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU est une zone à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation dans le long terme : elle est dite « fermée »

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

Son urbanisation qui guidera les opérations d'aménagement ou de constructions sera définie en compatibilité selon les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU. Cette zone sera principalement affectée à l'accueil de l'habitat.

Elle comprend plusieurs secteurs localisés :

- à l'Est du Bourg « La Pouje » et « Bourg Est»,
- au Sud-Est, rive droite à « Les Meuniers»,
- au Nord-Ouest rive droite à « Au Vignoble ».
- au Nord rive gauche à « Laroche».

L'urbanisation de toute ou partie de cette zone ne pourra être autorisée à long terme qu'à l'occasion de la réalisation d'opérations de constructions compatibles avec un aménagement d'ensemble cohérent, tant sur le plan de la qualité de la composition urbaine que sur celui de son équipement général.

Une servitude de mixité sociale de 30% minimum de logements locatifs sociaux et d'accession sociale à la propriété sera imposée pour l'ouverture à l'urbanisation de toutes zones 2AU

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

#### Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles R.421.2, R 421-12 et L 123-1-5 III.2° du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers, exhaussements et affouillements du sol ont soumis à autorisation prévue aux articles R.421.19 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.421-26, R421-27, R421-28 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des monuments historiques.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés,
- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés



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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions destinées à l'industrie, activité artisanales et la fonction d'entrepôt
- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage bureaux commerces
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- Les campings et caravanages ainsi que le stationnement de caravanes ou mobil homes,
- Les habitations légères et parcs résidentiels de loisirs,
- Les carrières et gravières
- Les dépôts en vrac de matériaux de toute nature,
- Les installations classées soumis à enregistrement, à déclaration ou à autorisation
- Les installations et travaux divers visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas autorisés par l'article 2AU2,

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site et de ne pas compromettre ou rendre plus onéreux l'aménagement futur de la zone.
- Les constructions et installations d'ouvrages techniques nécessaires aux équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages et des milieux naturels.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **Accès**

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de



l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, mais aussi pour faciliter la collecte des déchets ménagers.

#### **ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

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

Sans objet

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

Un recul de 5.00 mètres minimum à 10 .00 mètres maximum peut être imposé :

- s'il apparaît nécessaire pour des questions de sécurité, notamment à l'intersection de deux voies
- pour les équipements d'intérêt général et pour les équipements d'infrastructure et de transport d'énergie.

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

Toute construction devra être implantée en retrait de toutes limites séparatives, d'une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé prise à l'égout du toit, avec un minimum de 4.00 mètres.

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

Deux constructions non accolées devront être implantées à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé prise à l'égout du toit.

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

Sans objet.

#### **ARTICLE 2AU 10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel.

Les dispositifs techniques tels que les pylônes radioélectriques peuvent être tolérés au-delà de la hauteur maximale s'ils sont implantés sur les limites extérieures des zones



2AU, non en contact avec des zones urbaines d'habitat (UA, UB, UC) ou bien en contact de zone de hameaux ou d'habitat dispersé (Nh/Nhd, Ah)

La hauteur d'une construction ne peut excéder 3.00 mètres au faîtage.

**ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Sans objet

**ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet

**ARTICLE 2AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Sans objet

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

**ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.



## ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone de richesses naturelles, équipée ou non dont le caractère rural doit être protégé, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

La protection des activités agricoles et de la pérennité des exploitations agricoles impose que l'on y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées.

Au sein de la zone A elle-même, plusieurs secteurs spécifiques ont été définis, notamment les secteurs Ah/Ahi à constructibilité limitée identifiant l'habitat diffus existant isolé dans la zone agricole où seront uniquement autorisées des extensions des constructions existantes et la construction d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin ...).

Elle comprend quatre secteurs :

- **secteur Ai** : correspondant aux terrains soumis à des risques d'inondation par les crues de l'Isle : zone inondable (zone rouge du PPRI)
- **secteur Ap** : correspondant aux îlots de cultures spécialisées pouvant alimenter les circuits courts de commercialisation, dite « agriculture de proximité », insérés dans le tissu urbain du Bourg. aux lieux-dits « Néry » et « La Lande »
- **secteur Ah** : correspondant à des zones d'habitats dispersés en zone agricole n'ayant plus de rapport avec l'activité agricole aux lieux-dits « Grassat », « Le Moulin Brûlé », « La Picade/Guillassou », « Les Cardayres/Mithoque », « La Croix de Fer », « Les Meuniers », « Virecourt, Puy de l'Or, Beaupiqué »
- **secteur Ahi** : correspondant à des zones d'habitats dispersés en zone agricole inondable (zone rouge du PPRI) n'ayant plus de rapport avec l'activité agricole : au lieu-dit « Le Moulin Brulé »

### SECTION I -

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

##### Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles R.421.2, R 421-12 et L 123-1-5 III.2° du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers, exhaussements et affouillements du sol ont soumis à autorisation prévue aux articles R.421.19 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.421-26, R421-27, R421-28 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des monuments historiques.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés,
- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés



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

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol non soumises à des conditions particulières conformément à l'Article A2 ainsi que les changements de destination autres que ceux visés à l'Article A2

- En **secteur Ap et Ai**, toutes constructions neuves excepté celles autorisées à l'article A 2.
- En **secteur Ah/Ahi**, toutes constructions neuves excepté celles autorisées à l'article A 2.

## **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **Sont autorisés sous conditions particulières :**

- Les constructions, aménagements, installations, restaurations et extensions, dès lors qu'elles sont directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles de la zone.
- Les installations classées si elles sont directement liées à l'exploitation agricole sur laquelle elles sont implantées.
- Les constructions à usage d'habitation de l'exploitant agricole et leurs annexes (garages, abris) si elles sont directement liées à l'exploitation agricole sur laquelle elles sont implantées.

**En secteurs Ap, Ai et Ahi:** seules les installations agricoles et serres (à structure légère sans fondation ou type serres tunnels) sont autorisées, compatibles avec le caractère inondable et conformes au PPRI en vigueur.

**En secteur Ah,** il est admis seulement :

- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, inférieures à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée supplémentaire, sans création de logement supplémentaire
- la construction d'annexes à l'habitation inférieures à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec possibilité de changement de destination sous réserve que les réseaux publics le permettent et piscines.

sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et de disposer une desserte suffisantes en réseaux



## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique, avec une largeur minimum de 3,50 mètres et une hauteur sous porche minimale de 3,50 mètres.

Leur implantation, leur géométrie ainsi que les ouvrages hydrauliques nécessaires à la continuité des fossés ou à la collecte des eaux de ruissellement de la voie d'accès devront faire l'objet, préalablement à toute réalisation, d'une permission de voirie délivrée par le service gestionnaire de la voie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique pourra être interdit.

#### **Voirie**

Les constructions et les installations devront être desservies par des voies de caractéristiques adaptées à la nature et l'intensité du trafic qu'elles supportent et répondant aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public.

L'ouverture d'une voie ou d'un accès automobile sur une voie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation, notamment à proximité d'un carrefour, d'une courbe ou d'une côte.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut-être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation, notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour, d'une courbe ou d'une côte.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus d'UNE construction à usage d'habitation. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour.

Toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique devra avoir une largeur minimale de chaussée de **6.00** mètres pour une emprise totale de **10.00** mètres, disposera et devra permettre l'écoulement des eaux pluviales.



## **ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. (Cf. Annexes sanitaires en pièce 5.2 du PLU).

### **Électricité**

Les ouvrages annexes (transformateur, poste de refoulement,...) doivent être intégrés à leur environnement proche-

### **Assainissement - eaux usées**

En l'absence de réseau public eaux usées ou en cas de raccordement impossible à ce réseau, l'installation de dispositifs d'assainissement autonome pourra être autorisée sous la condition qu'ils soient conformes aux règles techniques définies par la réglementation et, en particulier, si la nature du sol et la surface du terrain le permettent.

Outre le respect de la réglementation en vigueur, les dispositifs d'assainissement autonome devront se conformer aux conclusions du Schéma Directeur d'Assainissement. Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau public dès que celui-ci sera réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.

Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- Dans les cours d'eaux pérennes (pour tout projet de construction neuve),
- Dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement fixé après avis du gestionnaire de réseau.

### **Eaux pluviales**

Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation maximales des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain.

Le propriétaire veillera à ce que le ruissellement en dehors de son unité foncière ne soit pas aggravé par les constructions réalisées.

Le rejet sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, ou, dans le cas contraire, vers l'exutoire naturel le plus proche.

Au besoin, et si les débits de ruissellement s'avéraient supérieurs à un seuil fixé de 3l./s./ha, le propriétaire se tiendrait obligé de mettre en place des dispositifs de retenue ou d'absorption appropriés (bassin de régulation, puisards, drains...).

Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.



En secteur **Ai, Ahi**, dans le cadre des mesures de prévention du risque d'inondation, pour l'implantation des opérations d'équipement, de construction et d'aménagement, la cote NGF à prendre en compte correspond à la cote de référence NGF (celle de la crue centennale) majorée au moins de 0.20 m et figurant sur la carte des hauteurs d'eau au droit de chaque profil en travers au PPRI en vigueur, sous le terme « cote de sécurité ».

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

En l'absence de réseau public d'assainissement, une superficie minimale de 800 m<sup>2</sup> sera nécessaire pour permettre l'implantation des ouvrages d'assainissement autonome destinés à traiter les eaux usées d'une SEULE habitation dans le respect des dispositions prévues dans les annexes sanitaires.

Dans tous les cas, la taille des parcelles doit répondre aux exigences définies par la vocation du secteur et par les impératifs du schéma directeur d'assainissement.

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

Les constructions liées à l'exploitation agricole seront implantées à une distance minimale de :

- 100 mètres de l'axe de l'A 89 (Transeuropéenne) classée à grande circulation, pour les constructions neuves à usage d'habitation,
- 75 mètres de l'axe de la RD 6089 classée à grande circulation, pour les constructions neuves à usage d'habitation, conformément à l'application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme,
- 25 mètres de l'axe des RD 6089 pour les autres destinations,
- 15 mètres à l'alignement pour les autres voies existantes,

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :

- Pour la reconstruction, les extensions, aménagements ou restauration de constructions existant avant la publication du P.L.U., dès lors qu'elles ne contrarient pas les dispositions de l'article A 2,
- Pour l'extension mesurée de construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles énoncées ci-dessus, si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques ou de sécurité, et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, sous réserve d'en démontrer par note technique la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement,
- Pour les constructions liées à la proximité de la route lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Dans le cas d'une extension le recul sera au moins égal à celui du bâtiment existant.

Les agrandissements et annexes de constructions existantes doivent être réalisés :

- Soit avec un recul au moins égal à celui de la construction existante (s'ils sont situés à une distance inférieure ou égale à 10 mètres de la construction existante),
- Soit avec un recul tel que défini au premier paragraphe du présent article.



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

Les constructions seront implantées avec un retrait par rapport à ces limites au moins égale à **4.00** mètres.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :

- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, sous réserve d'en démontrer par note technique la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement,
- Pour une construction jouxtant la limite séparative et s'adossant à un bâtiment existant implanté sur cette limite, sous réserve que la hauteur de la construction à réaliser ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

Dans le cas d'une extension, l'implantation ne devra pas aggraver la non-conformité à ces règles.

Un recul de 20 mètres par rapport aux berges des cours d'eaux est demandé.

Aucune construction ne sera autorisée à moins de 20 mètres des berges, des cours d'eau et ruisseaux.

Un recul de 4,00 mètres minimum des limites séparatives est obligatoire dans le cas d'implantation de piscines.

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

Les constructions non contiguës devront être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de **4.00** mètres.

En cas de construction de bâtiment d'élevage ou de stockage des aliments pour animaux, la distance par rapport à une construction à usage d'habitation liée à l'exploitation agricole devra respecter les prescriptions du Règlement sanitaire départemental.

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

Sans objet.

Excepté :

- pour les secteurs **Ahi** : (zone inondable rouge du PPRI) :

1. l'emprise au sol des extensions des constructions à usage d'habitations ou de constructions d'annexes (garages, abris) ne pourra excéder **25m<sup>2</sup>** d'emprise au sol, sans possibilité de création de logement supplémentaire en se conformant aux prescriptions du PPRI en vigueur
2. l'emprise au sol des constructions à usage d'annexes à l'habitation (garages, abris) ne pourra excéder **25m<sup>2</sup>** d'emprise au sol, en se conformant aux prescriptions du PPRI en vigueur.



- pour les secteurs **Ai** : (zone inondable rouge du PPRI) :  
L'emprise au sol des extensions des bâtiments agricoles et autres destinations (à l'exclusion de toute habitation et hébergement et sans augmentation de cheptel) ne devra pas excéder 15% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PPRI en se conformant aux prescriptions du PPRI. Cette limite de 15% n'est pas applicable si les travaux sont imposés pour des mises aux normes réglementairement exigibles.

#### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 7.00 mètres à l'égout des toitures.

La hauteur des bâtiments et installations agricoles ne pourra excéder 9.00 mètres à l'égout des toitures.

La hauteur maximale des constructions est :

- pour les habitations et toute autre destination : **9.00 m** au faîtage
- pour les bâtiments et installations agricoles : **12.00 m** au faîtage

Pour les constructions plus élevées existantes avant la publication du P.L.U., la hauteur constatée est prise comme maximum.

Les équipements d'infrastructure ou techniques (bâtiments et ouvrages techniques à usage collectif ou public) sont exemptés de la règle des hauteurs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Pour les secteurs **Ah/Ahi** ::

La hauteur des extensions des constructions à usage d'habitations ou de constructions d'annexes (garages, abris) ne pourra excéder **6.00** mètres à l'égout du toit, avec une hauteur maximale de **8.00** mètres au faîtage

#### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

##### **Composition-conception**

Le parti architectural devra résulter d'une étude soignée des caractéristiques de l'environnement immédiat : bâti existant, paysage, afin d'en respecter le caractère.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

##### **Adaptation au terrain**

Le choix de l'implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les terrassements liés à la construction, les accès ainsi que les dégagements ne conduisent pas à un bouleversement du terrain naturel et des plantations existantes.

##### **Aspect des constructions d'habitation**

Les dispositions qui suivent concernant les **toitures** et les **façades** sont applicables, autant que faire se peut, aux bâtiments publics ou à usage collectif.



**Toitures** : Elles seront à deux pentes minimum sans décrochement excessif.  
Les façtages seront en principe parallèles ou perpendiculaires aux voies ou aux constructions voisines.

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux traditionnels utilisés dans le pays :

- tuiles canal ou romanes ou similaires lorsque la pente est inférieure à 45%
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 110%

-Exceptionnellement, l'ardoise ne pourra être employée que pour les réfections ou les extensions de constructions existantes dont la couverture était en ardoise ou bien dans le cas d'édicules, tourelles, pigeonniers dont les impératifs techniques nécessitent l'emploi de l'ardoise.

Ces prescriptions de toiture ne s'appliquent pas dans le cas de construction de serre.

La toiture des vérandas doit s'intégrer au bâtiment auquel elle s'accolle sans pour autant utiliser systématiquement la tuile.

Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables ».

**Façades** : Le traitement des façades et des volets sera analogue au caractère dominant des façades voisines et devra respecter la proportion de leurs ouvertures.

Les matériaux à utiliser seront : pierres, enduits de teintes proches de celles de la pierre, bois ou similaires.

L'utilisation des lasures de teinte bois naturel est recommandée pour les parties constituées en bois apparent.

Sont interdits les placages d'autres matériaux que la pierre ou le bois ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits.

Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables » ou pour des travaux d'économies d'énergies.

**Annexes** : les bâtiments annexes aux habitations tels que garages, remises, abris de jardin seront traités avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

L'usage du bois ou d'un revêtement de type enduit dans la teinte de la construction principale est obligatoire.

Ces prescriptions d'annexes ne s'appliquent pas dans le cas de construction de serre.

**Clôtures** : La construction d'une clôture est soumise à autorisation conformément aux dispositions de l'article L. 421.2 du Code de l'Urbanisme (à l'exception des clôtures liées à l'activité agricole, pastorale ou forestière).

Seuls sont autorisés les types de clôtures suivants :

- Mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètre enduit, teinté ou peint sur toute sa surface



- Mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètre, enduit, teinté ou peint sur toute sa surface, surmonté de grilles, grillage ou d'éléments à claire-voie pour une hauteur maximale totale de 1,60 mètres.
- Clôtures d'éléments à claire-voie en bois teinté de 1,60 mètre de hauteur,
- Haies vives et champêtres d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

En zone inondable **Ahi et Ai**, les clôtures ne devront pas excéder une hauteur totale de 1,20 m, seront à structure aérée, le muret sera limité à une hauteur de 0,40 m

#### **Seuil de construction :**

En secteur **Ahi et Ai**, dans le cadre des mesures de prévention du risque d'inondation, pour l'implantation des opérations d'équipement, de construction et d'aménagement, la cote NGF à prendre en compte pour implanter les seuils des constructions correspond à la cote de référence NGF (celle de la crue centennale) majorée au moins de 0.20 m et figurant sur la carte des hauteurs d'eau au droit de chaque profil en travers au PPRI en vigueur, sous le terme « cote de sécurité ».

En dessous de cette cote, ne sont admis que les parkings ou garages pour véhicules.

#### **Travaux concernant le bâti ancien**

Toute modification d'aspect ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de l'existant, et notamment de :

- La hiérarchie des volumes (notion de corps principal dominant vis-à-vis des volumes annexes),
- La forme, de la pente et du type de toiture,
- L'ordonnement des façades et de la proportion des ouvertures,
- Les matériaux utilisés et les couleurs pour les couvertures et les façades,
- Les éléments de menuiserie et serrurerie.

#### **Construction neuve**

Leur parti architectural, justifié par le volet paysager, pourra s'inspirer de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines.

#### **ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

#### **ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les plantations remarquables existantes sont conservées le plus possible, ainsi que les haies arbustives et talutages qui accompagnent les voies et confèrent à celles-ci un caractère bocager.



Les constructions liées à l'exploitation agricole autres qu'à usage d'habitation, les ouvrages techniques et les constructions industrielles doivent être dissimulées par des haies champêtres à croissance rapide, plantées notamment dans les marges de recullement prévues par l'article A 6, de manière à les masquer depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher créée. Il pourra être planté d'une manière privilégiée des essences locales du fait de leur rusticité, notamment :

- arbres : Chêne pédonculé, Chêne sessile, Chêne robur en quantité, Châtaignier, Robinier faux-acacia, Charme commun, Hêtre, Frêne commun, Aulne glutineux, Saule blanc et marsault, Bouleau blanc, Pin maritime.
- arbustes : Cornouiller sanguin, Noisetier, Prunellier, Sureau commun, Aubépine, Églantier, Houx, Petit houx, Genêt à balais, Ajonc commun.

Les dépôts devront être entourés d'écran de verdure (mélange de végétation à feuilles persistantes).

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

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

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols pour les constructions autorisées en zone A.



## ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone à caractère naturel à protéger en raison soit de la qualité des milieux naturels et boisés, des hameaux anciens et paysages ruraux et de leur intérêt, notamment au point de vue patrimonial, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit des risques naturels majeurs qu'ils subissent.

Cette zone couvre :

- La rivière L'Isle, ses berges et champs d'expansion des crues et ses affluents et leurs ripisilves,
- Les deux vastes massifs forestiers au Nord et au Sud qui composent l'écrin végétal de la commune et dans lesquels se trouvent du bâti d'habitat dispersé,
- Une forêt soumise au régime forestier « Forêt de Beauséjour » gérée par l'ONF, classée en EBC (Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer),
- Une zone boisée « La Charlie » située au Nord de la RD2 et de gare ferroviaire,
- La zone d'infrastructure autoroutière A89, ses abords et ses bassins de rétention des eaux pluviales,
- De nombreux (14) hameaux constitués autour des noyaux anciens, situés sur les plateaux boisés au Nord et au Sud.

La zone N dispose de secteurs formant périmètre délimitant des espaces naturels protégés, non bâtis, non équipés :

1. Secteur **Nn** : zone naturelle dite « stricte », de la rivière L'Isle et ses affluents, de zones humides de la partie communale de la zone Natura 2000 dénommée « FR 72000661 Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne » + corridors écologiques (affluents de l'Isle dont Les Pelous et la Civade) + combes de Grasse au Sud + combe au Nord en limite communale avec St Astier, non comprises les zones artificialisées. Ce secteur recouvre en partie la zone rouge de la zone inondable inscrite au Plan de prévention du risque Inondation

La zone N dispose de plusieurs secteurs formant périmètre délimitant des espaces bâtis dispersés, peu équipés, très peu denses ou constitués en hameaux éloignés des parties agglomérées de la commune :

2. Secteur **Ni** : secteur naturel en zone inondable  
Lieu-dit : Les Meuniers.
3. Secteur **Nh/Nhi** : zone bâtie de hameaux existants constitués autour de noyaux anciens et comprenant des dents creuses pouvant être constructibles (Nhi en zone inondable classée en zone bleue du PPRI)  
Lieux-dits en Nh : Mithoque, Les Cardayres, Grassat, la Croix Peyre, Guibaudie, Saumonie, Les Auzelloux, Guillassou, Maison Neuve, Angunand, Puypinsou, La Valade, La Guéridonne.  
Lieu-dit en Nhi : Le Moulin Brulé



4. Secteur **Nhd** : destinée à gérer les micro-zones d'habitat existant, dispersé en zone naturelle  
Lieux-dits en Nhd : Grassat, La Croix Peyre, Saumonie, Au Bourdail, Les Auzelloux, Au Fougeau, Combe de Grasse, Les Bureloux
5. Secteur **Ng** : destinée à la résorption d'habitat précaire existant situé le long de la RD3 Route de Neuvic
6. Secteur **NI / Nli** : destinée aux activités de loisirs et sportives et Hébergement de plein air : installations sportives, camping-caravaning, Parc résidentiel de loisirs (PRL), habitations légères de loisirs, cabanes perchées, yourte, aire naturelle de camping, aire de camping-car... dont une partie se trouve en zone inondable, classée en zone bleue du PPRI.  
Lieux-dits en NI : La Charlie (les 4 Chemins), La Guéridonne  
Lieux-dits en Nli : La Forêt (berge en rive droite de l'Isle), Bourg Ouest
7. Secteur **Nt** : destinée aux activités d'hébergement hôtelier avec activités de loisirs et sportives  
Lieu-dit en Nt : Beauséjour (Château, Stade municipal et abords)
8. Secteur **Nsi** : destinée aux ouvrages de traitement des eaux usées : station d'épuration existante et ses extensions, située en zone inondable classée en zone rouge du PPRI.
9. Secteur **Nr** : destinée aux ouvrages autoroutiers de l'A89, ses abords et bassins de rétention d'eaux pluviales, nécessaires à son fonctionnement et à son entretien.

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

### Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles R.421.2, R 421-12 et L 123-1-5 III.2° du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers, exhaussements et affouillements du sol ont soumis à autorisation prévue aux articles R.421.19 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.421-26, R421-27, R421-28 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des monuments historiques.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés,
- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés



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

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol non soumises à des conditions particulières conformément à l'Article A2 ainsi que les changements de destination autres que ceux visés à l'Article A2

En secteur **Nn** sont également interdites toutes constructions, occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières stipulées à l'article N 2.

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

Dans toutes les zones N, sont admises sous condition de respecter le milieu naturel, et notamment les cours d'eau et les milieux humides :

- les constructions nécessaires au fonctionnement d'une exploitation sylvicole ou agricole, autres qu'à usage d'habitation
- Les constructions et installations d'ouvrages techniques nécessaires aux équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages et des milieux naturels.
- La restauration, l'aménagement et l'extension des constructions existantes autres qu'à usage d'habitation, inférieure à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire y compris sous réserve que les réseaux publics le permettent..
- Les bâtiments annexes aux habitations existantes telles que garages, abris ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment en ruine, sous réserve que les réseaux publics le permettent et du PPRI en vigueur

Toutes les constructions et installations sont admises sous conditions de présenter toutes les garanties nécessaires en matière de lutte contre l'incendie et de protection vis-à-vis des feux de forêt.

### **Sont autorisés sous conditions particulières :**

- **En Ni** : (en zone inondable) : les constructions et les extensions des constructions existantes devront être compatibles avec le caractère inondable de la zone et être conformes au PPRI
- **En Nh** : il est admis seulement
  - les nouvelles constructions à usage d'habitation, extensions et leurs annexes (garages et abris)-piscines avec possibilité de changement de destination **en Nhi** (en zone inondable) : devront être compatibles avec le caractère inondable conforme au PPRI
- **En Nhd**, il est admis seulement :
  - les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, inférieures à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée supplémentaire, sans création de logement supplémentaire avec possibilité de changement de destination,
  - les annexes à l'habitation inférieures à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher sous réserve que les réseaux publics le permettent et piscines.



- **En Ng**, il est admis seulement :
  - des constructions neuves à usage d'habitation, inférieures à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les annexes à l'habitation et piscines et le stationnement de caravanes, sans possibilité de changement de destination,
  
- **En Ni** : il est admis seulement :
  - les installations, équipements et constructions liées aux activités sportives, de plein air, de loisirs, accueil touristique, accueil médical et social,
  - les terrains de camping-caravanage, hébergement de plein air
  - Les aires naturelles de camping
  - les constructions de type cabanes perchées, yourte, tipi...
  - les habitations légères de loisirs au sein de Parc résidentiel de loisirs (PRL),
  - les équipements nécessaires aux aires de camping-car...
  - les constructions légères et installations nécessaires à l'entretien du milieu naturel et à la fréquentation du site
  
- **en Nli** (en zone inondable) : les constructions et les extensions des constructions existantes devront être compatibles avec le caractère inondable de la zone et être conformes au PPRI en vigueur.
  
- **En Nt**, il est admis seulement :
  - les installations, équipements et constructions liées aux activités d'hébergement hôtelier, accueil touristique, accueil médical et social,
  - les installations et équipements sportifs et de loisirs
  - les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement ou la surveillance des établissements et installations présentes sur le site,
  - les bâtiments annexes aux constructions citées ci-dessus, tels que garages, abris...
  
- **En Nsi**, il est admis seulement :
  - les constructions, installations et équipements liés et directement nécessaires aux traitements des eaux usées et à l'extension de la station d'épuration existante et d'équipements associés compatibles avec le caractère inondable de la zone (zone rouge du PPRI) et conformes au PPRI en vigueur.
  
- **En Nr**, il est admis seulement :
  - les installations, équipements et constructions liées aux ouvrages d'infrastructure autoroutières de l'A89, ses abords et bassins de rétention d'eaux pluviales, nécessaires à son fonctionnement et à son entretien.



## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique, avec une largeur minimum de 3,50 mètres et une hauteur sous porche minimale de 3,50 mètres.

Leur implantation, leur géométrie ainsi que les ouvrages hydrauliques nécessaires à la continuité des fossés ou à la collecte des eaux de ruissellement de la voie d'accès devront faire l'objet, préalablement à toute réalisation, d'une permission de voirie délivrée par le service gestionnaire de la voie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique pourra être interdit.

#### **Voirie**

Les constructions et les installations devront être desservies par des voies de caractéristiques adaptées à la nature et l'intensité du trafic qu'elles supportent et répondant aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public.

L'ouverture d'une voie ou d'un accès automobile sur une voie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation, notamment à proximité d'un carrefour, d'une courbe ou d'une côte.

La largeur de la voie ne pourra être inférieure à 4 m pour desservir une ou deux habitations.

Toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique devra avoir une largeur minimale de chaussée de **6.00** mètres pour une emprise totale de **10.00** mètres et disposera d'au moins un trottoir ou une piste ou une bande cyclable et devra permettre l'écoulement des eaux pluviales avec une structure de chaussée respectant les normes définies par le futur gestionnaire de la voie.

Dans le cas où les voies communes créées ne seront jamais incluses dans la voirie publique, elles doivent répondre aux conditions suivantes :

- Emprise minimale : 8 00 mètres et largeur minimale de chaussée : 5.00 mètres.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut-être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation, notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de six constructions. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à



ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour.  
Toute voirie doit s'intégrer au site et en respecter le caractère.

En secteur **NI/Nli et Nt** : toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique devra avoir une largeur minimale de chaussée de 6.00 mètres pour une emprise totale minimum de 10.00 mètres, disposera d'au moins un trottoir en revêtement perméable et d'une piste ou bande cyclable et devra permettre l'écoulement des eaux pluviales.

#### **ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

##### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. (Cf. Annexes sanitaires en pièce 5.1 du PLU).

##### **Électricité -**

Les ouvrages annexes (transformateur, poste de refoulement,...) doivent être intégrés à leur environnement proche.

##### **Assainissement - eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité générant des eaux usées, devra obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.  
En l'absence de réseau public eaux usées ou en cas de raccordement impossible à ce réseau, l'installation de dispositifs d'assainissement autonome pourra être autorisée sous la condition qu'ils soient conformes aux règles techniques définies par la réglementation et, en particulier, si la nature du sol et la surface du terrain le permettent. Outre le respect de la réglementation en vigueur, les dispositifs d'assainissement autonome devront se conformer aux conclusions du Schéma Directeur d'Assainissement. Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau public dès que celui-ci sera réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.

Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- Dans les cours d'eaux pérennes (pour tout projet de construction neuve),
- Dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement fixé après avis du gestionnaire de réseau.

En cas de réalisation de l'assainissement collectif, les constructions devront obligatoirement être branchées.



## **Eaux pluviales**

Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation maximales des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain.

Le propriétaire veillera à ce que le ruissellement en dehors de son unité foncière ne soit pas aggravé par les constructions réalisées.

Le rejet sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, ou, dans le cas contraire, vers l'exutoire naturel le plus proche.

Au besoin, et si les débits de ruissellement s'avéraient supérieurs à un seuil fixé de 3l./s./ha, le propriétaire se tiendrait obligé de mettre en place des dispositifs de retenue ou d'absorption appropriés (bassin de régulation, puisards, drains...).

Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

En secteur **Nhi, Nli, Nsi**, dans le cadre des mesures de prévention du risque d'inondation, pour l'implantation des opérations d'équipement, de construction et d'aménagement, la cote NGF à prendre en compte correspond à la cote de référence NGF (celle de la crue centennale) majorée au moins de 0.20 m et figurant sur la carte des hauteurs d'eau au droit de chaque profil en travers au PPRI en vigueur, sous le terme « cote de sécurité ».

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

En l'absence de réseau public d'assainissement, une superficie minimale de 800 m<sup>2</sup> sera nécessaire pour permettre l'implantation des ouvrages d'assainissement autonome destinés à traiter les eaux usées d'une SEULE habitation unifamiliale dans le respect des dispositions prévues dans les annexes sanitaires.

Dans tous les cas, la taille des parcelles doit répondre aux exigences définies par les impératifs du schéma directeur d'assainissement.

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

Dans tous les secteurs N :

- 100 mètres de l'axe de l'A 89 (Transeuropéenne) classée à grande circulation, pour les constructions neuves à usage d'habitation,
- 75 mètres de l'axe de la RD 6089 classée à grande circulation, pour les constructions neuves à usage d'habitation, conformément à l'application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme,
- 25 mètres de l'axe des RD 6089 pour les autres destinations,
- 15 mètres à l'alignement pour les autres voies existantes ou à créer, excepté en Nh, recul de 0 à 5.00 m à partir de l'alignement en fonction des bâtiments riverains existants.

Dans le cas d'une extension, l'implantation sera réalisée avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.



Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement. De même, cette règle ne s'applique pas aux annexes.

En **secteur Nh**, les constructions neuves ou extensions des constructions existantes seront implantées à **l'alignement** ou avec un retrait de **0.00 à 5.00** mètres maximum par rapport à la voie et emprise publiques ou privées sauf s'il existe, de par les caractéristiques géo-morphologiques du terrain, une contrainte technique pour l'implantation du dispositif d'assainissement non collectif.

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

Les constructions ou extensions, dans tous les secteurs N à l'exception du secteur Nh, seront implantées en ordre discontinu, à une distance minimale de **4,00** m des limites séparatives.

Un recul de 20,00 mètres par rapport aux berges des cours d'eaux est demandé. Aucune construction n'est autorisée à moins de 20 mètres des berges des cours d'eau et ruisseaux.

Lorsque la limite séparative du terrain sera bordée par un fossé drainant, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5,00 m de l'axe de cet écoulement.

Dans le cas d'une extension, l'implantation ne devra pas aggraver la non-conformité à ces règles.

Les annexes séparées des constructions principales doivent être implantées à 4,00 mètres d'une limite séparative.

En fond de parcelle, les constructions seront implantées avec un recul minimum de 10,00 mètres.

Un recul du bassin de 4,00 mètres minimum des limites séparatives est obligatoire dans le cas d'implantation de piscines.

En secteur Nh, les constructions ou extensions seront implantées sur les limites séparatives (en ordre continu) ou à une distance minimale de **4,00** m d'au moins une des deux limites séparatives latérales touchant une voie publique (en ordre semi-continu).

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

Deux constructions non accolées devront être implantées à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé prise à l'égout, avec un minimum de **4.00** mètres.

Cette règle s'applique dans le cas de l'implantation d'une piscine.



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

Sans objet.

Excepté :

- pour les secteurs **Nh** : l'emprise au sol des constructions à usage d'habitations ne pourra excéder **50%** de l'entité foncière
- pour les secteurs **Nhi** : l'emprise au sol des constructions à usage d'habitations ne pourra excéder **30%** de la superficie de la partie du terrain située en zone inondable bleue du PPRI
- pour les secteurs **Nt, NI** : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **40%** de la superficie de l'entité foncière
- pour le secteur **Nli** :
  - l'emprise au sol des extensions des bâtiments existants (hors bâtiments agricoles, et activités artisanale, industrielle ou commerciale) ne pourra pas excéder 25m<sup>2</sup> sans possibilité de créer un logement, la construction d'annexes (garages, abris...) aux habitations existantes : 25m<sup>2</sup> maximum
  - l'emprise au sol des extensions des bâtiments existants (hors bâtiments agricoles, et activités artisanale, industrielle ou commerciale) ne pourra pas excéder 25m<sup>2</sup> sans possibilité de créer un logement
- pour le secteur **Nhd** : l'emprise au sol des extensions des constructions existantes ne pourra pas excéder 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée, sans création de logement supplémentaire.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions se mesure depuis le sol naturel avant travaux.

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder **6.00** mètres à l'égout du toit, y compris pour les secteurs **Nh/Nhi, Nhd, Nli, Nr, Nsi**.

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder **8.00** mètres au faîtage

Excepté :

- pour les secteurs **Nt et NI** : la hauteur des constructions ne pourra pas excéder **9,00** mètres à l'égout du toit avec un maximum de **11,00** mètres au faîtage.
- pour les secteurs **Ng** : la hauteur des constructions ne pourra pas excéder **3,50** mètres à l'égout du toit avec un maximum de **5,00** mètres au faîtage.

Les équipements d'infrastructure ou techniques (bâtiments et ouvrages techniques à usage collectif ou public) sont exemptés de la règle des hauteurs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.



## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

### **Composition-conception**

Le parti architectural devra résulter d'une étude soignée des caractéristiques de l'environnement immédiat : bâti existant, paysage, afin d'en respecter le caractère. Les constructions devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

### **Adaptation au terrain**

Le choix de l'implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les terrassements liés à la construction, les accès ainsi que les dégagements ne conduisent pas à un bouleversement du terrain naturel et des plantations existantes.

### **Aspect des constructions**

Les dispositions qui suivent concernant les **toitures** et les **façades** sont applicables, autant que faire se peut, aux bâtiments publics ou à usage collectif.

**Toitures** : Elles seront à deux pentes minimum sans décrochement excessif. Les faîtages seront en principe parallèles ou perpendiculaires aux voies ou aux constructions voisines.

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux traditionnels utilisés dans le pays :

- tuiles canal ou romanes ou similaires lorsque la pente est inférieure à 45%
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 110%

-Exceptionnellement, l'ardoise ne pourra être employée que pour les réfections ou les extensions de constructions existantes dont la couverture était en ardoise ou bien dans le cas d'édicules, tourelles, pigeonniers dont les impératifs techniques nécessitent l'emploi de l'ardoise.

Ces prescriptions de toiture ne s'appliquent pas dans le cas de construction de serre.

La toiture des vérandas doit s'intégrer au bâtiment auquel elle s'accolle sans pour autant utiliser systématiquement la tuile.

Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables ».

**Façades** : Le traitement des façades et des volets sera analogue au caractère dominant des façades voisines et devra respecter la proportion de leurs ouvertures.

Les matériaux à utiliser seront préférentiellement : pierres, enduits de teintes proches de celles de la pierre, bois ou similaires.

L'utilisation des lasures de teinte bois naturel est recommandée pour les parties constituées en bois apparent.



Sont interdits les placages d'autres matériaux que la pierre ou le bois ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux bruts destinés à être revêtus ou enduits.

Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables » ou pour des travaux d'économies d'énergies.

**Annexes :** Les bâtiments annexes aux habitations tels que garages, remises, abris de jardin seront traités avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

Pour les annexes de moins de 10 m<sup>2</sup>, il est autorisé une couverture de type différent.

L'usage du bois ou d'un revêtement de type enduit dans la teinte de la construction principale est obligatoire.

Ces prescriptions d'annexes ne s'appliquent pas dans le cas de construction de serre.

**Clôtures :** La construction d'une clôture est soumise à autorisation conformément aux dispositions de l'article L. 421.2 du Code de l'Urbanisme (à l'exception des clôtures liées à l'activité agricole, pastorale ou forestière).

Seuls sont autorisés les types de clôtures suivants :

- Mur plein d'une hauteur maximale de 1.20 mètres enduit, teinté ou peint sur toute sa surface
- Mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètres, enduit, teinté ou peint sur toute sa surface, surmonté de grilles, grillage ou d'éléments à claire-voie pour une hauteur maximale totale de 1.60 mètres.
- Clôtures d'éléments à claire-voie en bois teinté de 1,60 mètre de hauteur,
- Haies vives et champêtres d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures et les portails seront traités le plus discrètement possible.

Les matériaux de construction non prévus pour rester à l'air libre devront être peints ou enduits d'une couleur claire.

En zone inondable **Ni, Nli Nhi et Nsi**, les clôtures ne devront pas excéder une hauteur totale de 1,20 mètres, seront à structure aérée, le muret sera limité à une hauteur de 0.40 m

#### **Seuil de construction :**

En secteur **Nhi, Nli, Nsi**, dans le cadre des mesures de prévention du risque d'inondation, pour l'implantation des opérations d'équipement, de construction et d'aménagement, la cote NGF à prendre en compte correspond à la cote de référence NGF (celle de la crue centennale) majorée au moins de 0.20 m et figurant sur la carte des hauteurs d'eau au droit de chaque profil en travers au PPRI en vigueur, sous le terme « cote de sécurité ».

En dessous de cette cote, ne sont admis que les parkings ou garages pour véhicules.



### **Travaux concernant le bâti ancien**

Toute modification d'aspect ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de l'existant, et notamment de :

- La hiérarchie des volumes (notion de corps principal dominant vis-à-vis des volumes annexes),
- La forme, de la pente et du type de toiture,
- L'ordonnement des façades et de la proportion des ouvertures,
- Les matériaux utilisés et les couleurs pour les couvertures et les façades,
- Les éléments de menuiserie et serrurerie.

### **Construction neuve**

Leur parti architectural, justifié par le volet paysager, pourra s'inspirer de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines.  
Il devra aboutir à une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

### **ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation, et doit être aménagé le plus discrètement possible.  
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit être réalisé au minimum :

- Pour les habitations (tous types) : deux places de stationnement par logement (garage ou aire aménagée sur l'entité foncière),
- En **Nt** : pour l'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre
- En **NI** : pour l'hébergement de plein air : une place de stationnement par emplacement
- Pour tous les autres usages : une place de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée

### **ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes ainsi que les haies arbustives et talutages qui accompagnent les voies, les frondaisons des cours d'eau, devront impérativement être maintenus.  
Il doit être planté un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher construite ou de surface imperméabilisée ou de surface de stationnement de véhicules quel que soit le matériau de revêtement utilisé.

Les constructions autorisées doivent être rendues invisibles du domaine public par la réalisation de masques végétaux adéquats, constitués de haies champêtres comprenant exclusivement des essences locales, notamment :

Il pourra être planté d'une manière privilégiée des essences locales du fait de leur rusticité, notamment :



- arbres : Chêne pédonculé, Chêne sessile, Chêne robur en quantité, Châtaignier, Robinier faux-acacia, Charme commun, Hêtre, Frêne commun, Aulne glutineux, Saule blanc et marsault, Bouleau blanc, Pin maritime.
- arbustes : Cornouiller sanguin, Noisetier, Prunellier, Sureau commun, Aubépine, Églantier, Houx, Petit houx, Genêt à balais, Ajonc commun.

Pour les annexes implantées en recul des limites séparatives, la limite séparative en aplomb de l'annexe devra être plantée d'arbustes.

### SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols pour les constructions autorisées en zone N,

Excepté :

pour le secteur **Nhd** : le COS est fixé à **0,10**,

pour le secteur **Nt** : le COS est fixé à **0,50**,

pour le secteur **Nh** : le COS est fixé à **1**.

FIN DU REGLEMENT D URBANISME PIECE 4.1  
DU DOSSIER DE PLU APPROUVE LE 18 DECEMBRE 2014