

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

SAINT-CAPRAIS DE BLAYE

Elaboration du PLU prescrite par D.C.M. du 04/04/2011
Projet de PLU arrêté par D.C.M. du 23/02/2015
Dossier soumis à Enquête publique du 20/07/2015 au 21/08/2015
PLU approuvé par D.C.M. du

PLAN LOCAL d'URBANISME

5.0 REGLEMENT

sarl METROPOLIS, atelier d'urbanisme
10 rue du 19 Mars 1962
33 130 BEGLES



Céline LE MAIRE, architecte dplg
10 rue du 19 Mars 1962
33 130 BEGLES

Céline Lemaire
architecte dplg
urbaniste dess

Fabien CHARLOT, paysagiste dplg
75 rue Paul Camelle
33 100 BORDEAUX



BIOTOPE, agence Sud-Ouest
2 boulevard J-J Bosc
33 130 BEGLES



SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	p. 3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE URBAINE ET A URBANISER	
CHAPITRE I – Zone UA	p. 11
CHAPITRE II – Zone UB	p. 19
CHAPITRE III – Zone UH	p. 29
CHAPITRE IV – Zone UE	p. 37
CHAPITRE V – Zone UX	p. 45
CHAPITRE VI – Zone 1AU	p. 53
CHAPITRE VII – Zone 2AU	p. 63
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES	
CHAPITRE VIII – Zone A	p. 69
CHAPITRE IX – Zone N	p. 77

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 à L123-4 et R 123-4 à R 123-14 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT-CAPRAIS DE BLAYE située dans le département de la Gironde.

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

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111-3 ; R 111-5 à R 111-14 ; R 111-16 à R 111-20 ; R 111-22 à R 111-24 du code de l'urbanisme.

Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R 111-1 dudit code.

2. Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

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

- Les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par une autoroute, une route express, une déviation au sens du code de la voirie routière ou une voie classée à grande circulation.

-Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

- Les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.

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

ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), zones agricoles (A) et zones naturelles ou non équipées (N), délimitées sur les documents graphiques auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II et III ci-après.

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

1. **Les zones urbaines et à urbaniser**, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont :

La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

- **Les zones urbaines :**

UA : Zone urbaine moyennement dense recouvrant le Bourg et les hameaux périphériques

UB : Zone urbaine moyennement dense en extension du Bourg

UH : Zone urbaine moyennement dense recouvrant les hameaux périphériques
UE : Zones d'équipements publics et recouvrant les espaces de l'équipement nucléaire
UX : Zone urbaine d'activités artisanales

- Les zones à urbaniser :

1AU : Zone à urbaniser à court et moyen terme

2AU : Zone à urbaniser à long terme (*à ouvrir par révision du PLU*)

2. Les zones agricoles et naturelles, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont:

- La zone agricole A

- La zone naturelle et forestière N

Le document graphique principal, en outre, fait apparaître :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 du Code de l'Urbanisme,

- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics recensés dans le document n°6 du présent P.L.U. et sur lesquels s'appliquent notamment les dispositions de l'article L123-1-5 alinéa 8 du code de l'urbanisme.

- Les éléments remarquables du paysage : tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément remarquable du paysage repéré au plan en application du 2° de l'article L 123-1-5-III du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 à R 442.3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES

1. Conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, seules les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte du règlement de chaque zone (aux seuls articles 3 à 13) peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires par :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques...),

- la configuration des parcelles (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques...),

- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

2. Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité – ou au moins de ne pas aggraver la non-conformité - de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration préalable.

ARTICLE 5. RAPPELS

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et conformément à la délibération du conseil municipal.

2. Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1-5.II.6°.

Le Conseil Municipal a pris une délibération imposant sur l'ensemble de la commune le dépôt d'un permis de démolir en cas de démolition.

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

5. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE
ZONE URBAINE ET A URBANISER

CHAPITRE I: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au centre-bourg où est regroupée une urbanisation de type traditionnel mais relativement peu dense en ordre semi continu ou discontinu. Il s'agit d'une zone multifonctionnelle destinée à l'habitat, aux commerces et services ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux dispensés de toute formalité doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.

Les dispositions du présent règlement de la zone UA dérogent à l'application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.123-10-1 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt ;

1.2 - Les constructions d'exploitation forestière ;

1.3 - Les dépôts de véhicules, de vieux matériaux ou ferrailles, ainsi que les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, de plastique et de papier ;

1.4 - Les affouillements et exhaussements du sol non liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravières ;

1.5 - Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;

1.6 - Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

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

2.1 – L'extension et les annexes des constructions existantes et installations existantes nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que :

- leur implantation soit conforme, selon le cas, aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.
- leur extension ne crée pas de nuisances supplémentaires par rapport aux constructions à usage d'habitation.

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

1 - ACCES

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

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

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

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

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

3.4 – À partir de deux constructions, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

2 – VOIRIE

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

3.6 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 5m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

3.7 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

3.8 - Les voies créées à l'occasion d'opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) ne pourront être classées dans la voirie communale que dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :

Destination de la voie	Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de l'emprise publique
Voies à sens unique destinées à être incluses dans la voirie publique	3m	5m
Voies à double sens destinées à être incluses dans la voirie publique	5m	8m

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**1 – EAU POTABLE**

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression et être équipé d'un dispositif anti-retour d'eau, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe.

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma directeur d'assainissement).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Eaux pluviales

4.5 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

3 – AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Sans objet

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

6.1 – Par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement ;
- soit à 5 mètres.

6.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

6.3 - Les piscines peuvent déroger aux règles définies dans les précédents alinéas.

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

7.1 - Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives. Le recul minimum avec les autres limites séparatives sera de 3 mètres.

7.2 - Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension doit être réalisée dans le prolongement de la construction existante.

7.3 - Les piscines devront être implantées selon un retrait minimum de 3 mètres.

7.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

8.1 – L'implantation de plusieurs constructions à usage d'habitation sur un même terrain est autorisée, à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à :

- 12 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées comportent des baies principales et se font face,
- 6 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées ne comportent aucune baie ou seulement des baies éclairant des pièces secondaires.

Ne constitue pas une baie principale :

- une ouverture située à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- une porte non vitrée,
- une ouverture à châssis fixe et/ou à vitrage translucide.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions sur le sol.

9.1 – L'emprise au sol maximum des constructions est de 60%.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

10.2 – Pour les constructions existantes qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant, ou pour

les toitures terrasse, que la hauteur maximale à l'acrotère soit égale à la hauteur de l'égout du toit plus 0,50m.

10.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

1 - DISPOSITIONS GENERALES

11.1.1 – En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère architectural ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.1.2 – L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tumulus, levée de terre et bouleversement intempestif du terrain.

11.1.3 – Les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés au volume du bâtiment ou masqués par une paroi.

11.1.4 – Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) sont autorisés à condition que ces derniers soient intégrés au volume du bâtiment.

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

2 - PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

11.2.1 – Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,...)

11.2.2 – Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitations principales, annexes, etc.....) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faîtage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

11.2.3 – L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions, les formes, l'aspect et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

11.2.4 – Lors de leur réfection, les enduits seront réalisés de manière traditionnelle (mortier de chaux naturelle) et seront de finition identique à celle existante. La teinte des enduits refaits approchera le plus possible celle de ceux existants. Les enduits ciments sont interdits.

3 - PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES

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

Volumétrie

11.3.1 – Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits.

11.3.2 – Si la construction comprend un étage, il sera contenu dans le même volume que l'ensemble de la construction.

Façades

11.3.3 - L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

11.3.4 - Le parement extérieur des murs sera :

- Soit en pierre du pays
- Soit en enduits à la chaux pour les réhabilitations, soit en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- Soit en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât, reprenant les teintes brunes, grises
- Soit en parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...), autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

11.3.5 – Les menuiseries seront d'aspect bois, métal ou blanc, avec linteaux droits. Les barreaudages seront à montants verticaux droits.

11.3.6 – Les bardages seront d'aspect bois ou métal, de couleur bois naturel, ou de type « bois-gris ». Le blanc est interdit.

11.3.7 – Les arcades et galeries maçonnées sont interdites.

Toitures

11.3.8 - Les toitures à pente(s) doivent être :

- en tuiles (terre cuite) ... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, ocre. Toute autre couleur est interdite.
- D'autres matériaux sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un parti architectural spécifique, ou pour des constructions déjà existantes utilisant d'autres matériaux

Leur pente sera comprise entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

11.3.9 - Un maximum de 6 pans est autorisé pour des raisons architecturales nécessaires et argumentées.

11.3.10 - Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.

11.3.11 - Les souches de cheminées seront maçonnées (minimum 45 x 70cm), enduites ou de briques apparentes.

11.3.12 - Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées : elles auront alors une pente comprise entre 0 et 7% masquée d'un acrotère.

4 - CLOTURES

La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur bahut
- soit d'un mur bahut surmonté d'une partie en claire-voie
- soit d'un grillage ou d'une claire-voie
- soit d'une haie,
- soit d'un grillage ou d'une claire-voie doublée par une haie.

La hauteur du mur bahut sera de 1,20 mètres maximum et la hauteur globale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètres.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger sur justification technique spécifique.

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

12.1 - Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle**, doivent être les suivantes :

- a minima deux places de stationnement par logement
- Dans les opérations ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place au moins par logement.
- Dans les opérations ou ensembles d'habitations, il devra être prévu le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite. Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.
Il sera réservé à l'usage des personnes à mobilité réduite :
 - au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants,
 - au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs
 Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

Les autres types de constructions autorisées :

Commerces : - une aire de stationnement d'une surface correspondant à 60% de la surface de vente,

Bureau : - une aire de stationnement d'une surface correspondant à 100% de la surface de plancher de l'activité,

Artisanat : - une aire de stationnement d'une surface correspondant à 30% de la surface de plancher l'activité,

Hôtels : - 1 place par chambre,

Restaurants : - 2 places de stationnement pour 10m² de la surface de la salle restaurant

Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :

- Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil mais ne pourra être inférieur au tiers de la dite capacité d'accueil du public.

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

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

13.2 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 2 arbres pour quatre places.

12.3 - L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction.

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

14.1 – Sans objet

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Sans objet

ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

16.1 – Sans objet

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB couvre les extensions du bourg. Elle règlemente des espaces majoritairement à caractère résidentiel. L'urbanisation contemporaine s'y est fortement développée mais la zone contient aussi quelques constructions anciennes, autrefois isolées mais rattrapées par l'urbanisation.

Les règles d'implantations des constructions suivent donc des règles nécessairement moins rigoureuses qu'en zone UA, afin de répondre à la diversité des formes urbaines présentes.

Les dispositions du présent règlement de la zone UB dérogent à l'application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.123-10-1 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt ;

1.2 - Les constructions d'exploitation forestière ;

1.3 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

1.4 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 – L'extension et les annexes des constructions existantes et installations existantes nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que :

- leur implantation soit conforme, selon le cas, aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.
- leur extension ne crée pas de nuisances supplémentaires par rapport aux constructions à usage d'habitation.

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

1 - ACCES

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

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

3.3 – Dans les opérations de logements (lotissement ou déclaration préalable valant division parcellaire par exemple), à partir de deux logements, un seul accès doit être créé. Les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

2 – VOIRIE

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

3.5 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

3.6 - Les opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) doivent répondre aux conditions suivantes :

Destination de la voie	Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de l'emprise publique
Voies à sens unique destinées à être incluses dans la voirie publique	3m	5m
Voies à double sens destinées à être incluses dans la voirie publique	5m	8m

3.7 – Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m

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

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression et être équipé d'un dispositif anti-retour d'eau, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe.

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma directeur d'assainissement).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Eaux pluviales

4.5 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

3 – AUTRES RESEAUX

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

4 - DECHETS MENAGERS

4.7 – Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité, à ciel ouvert mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Sans objet

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

6.1 – **Hors agglomération**, les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées :

- à 75 mètres de l'axe de la RD 137 ;
- à 15 mètres de l'axe de la RD 23 ;
- à 10 mètres de l'axe de la RD 135.

Hors agglomération, les autres types de construction doivent être édifiés :

- à 75 mètres de l'axe de la RD 137 ;
- à 10 mètres de l'axe de la RD 23 ;
- à 8 mètres de l'axe de la RD 135.

6.2 – En agglomération, les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, de l'emprise des voies privées ouvertes au public existante, à modifier ou à créer.

- Soit avec un recul de 5m maximum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, de l'emprise des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.

- Soit un recul égal ou supérieur à 20 mètres des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, dans le cadre de la recherche d'une orientation optimisée de la construction vis-à-vis de l'ensoleillement.

Toutefois, les constructions à usage agricole doivent être implantées avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement.

6.3 - L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions sera autorisée à condition de respecter la marge de recul définie par la façade principale du bâtiment.

6.4 - Les piscines peuvent déroger aux précédents alinéas.

6.5 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

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

7.1 - Les constructions doivent être implantées :

soit sur au moins l'une des limites séparatives. Dans ce cas, la distance minimale entre la construction et l'autre des limites séparatives sera au minimum de 3 mètres.

soit à une distance minimum entre la construction et les limites séparatives de 3 mètres.

Toutefois dans le cas d'un recul, afin de respecter la typologie du tissu bâti et d'assurer la continuité visuelle urbaine, une clôture respectant les prescriptions de l'article 11 devra être réalisée.

7.2 - 7.2 - Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension doit être réalisée dans le prolongement de la construction existante.

7.3 - Les annexes d'une superficie inférieure ou égale à 40m² devront être implantées sur la limite séparative et/ou adossées à la construction existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine.

7.4 - Aucune construction ne sera implantée à moins de 15 mètres de l'axe des cours d'eau, ruisseaux et fossés.

7.5 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

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

8.1 – L'implantation de plusieurs constructions à usage d'habitation sur un même terrain est autorisée, à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à :

- 12 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées comportent des baies principales et se font face,

- 6 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées ne comportent aucune baie ou seulement des baies éclairant des pièces secondaires.

Ne constitue pas une baie principale :

- une ouverture située à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;

- une porte non vitrée,

- une ouverture à châssis fixe et/ou à vitrage translucide.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions sur le sol.

9.1 – L'emprise au sol maximum des constructions est de 50%.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 – La hauteur des constructions à usage agricole ne pourra excéder 9m au faîtage, calculés entre le point le plus bas de la construction et le faîtage.

10.2 – La hauteur maximale des constructions autorisées ne pourra excéder 6 mètres calculés entre le point le plus bas de la construction et l'égout du toit.

10.3 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

- Pour une extension d'un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière, dépassant la limite de 6m à l'égout du toit, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

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

1 - DISPOSITIONS GENERALES

11.1.1 – En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère architectural ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.1.2 – L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tumulus, levée de terre et bouleversement intempestif du terrain.

11.1.3 – Les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés au volume du bâtiment ou masqués par une paroi.

11.1.4 – Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) sont autorisés à condition que ces derniers soient intégrés au volume du bâtiment.

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une

démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

2 - PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

11.2.1 – Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment :

- Assurer l'ordonnement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,...)

11.2.2 – Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitations principales, annexes, etc.....) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faitage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

11.2.3 – L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions, les formes, l'aspect et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

11.2.4 – Lors de leur réfection, les enduits seront réalisés de manière traditionnelle (mortier de chaux naturelle) et seront de finition identique à celle existante. La teinte des enduits refaits approchera le plus possible celle de ceux existants. Les enduits ciments sont interdits.

3 - PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES

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

Volumétrie

11.3.1 – Les constructions et les annexes présenteront de préférence une volumétrie simple à angles droits.

11.3.2 – Si la construction comprend un étage, il sera contenu de préférence dans le même volume que l'ensemble de la construction.

Façades

11.3.3 - L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

11.3.4 - Le parement extérieur des murs sera :

- Soit en pierre du pays
- Soit en enduits à la chaux pour les réhabilitations, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- Soit en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât, reprenant les teintes brunes, grises
- Soit en parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...), autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

11.3.5 – Les menuiseries seront d'aspect bois, métal ou blanc, avec linteaux droits. Les barreaudages seront à montants verticaux droits.

11.3.6 – Les bardages seront d'aspect bois ou métal, de couleur bois naturel, ou de type « bois-gris ». Le blanc est interdit.

11.3.7 – Les arcades et galeries maçonnées sont interdites.

Toitures

11.3.8 - Les toitures à pente(s) doivent être :

- en tuiles (terre cuite) ... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, ocre. Toute autre couleur est interdite.
- D'autres matériaux sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un parti architectural spécifique, ou pour des constructions déjà existantes utilisant d'autres matériaux

Leur pente sera comprise entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

11.3.9 - Un maximum de 6 pans est autorisé pour des raisons architecturales nécessaires et argumentées.

11.3.10 - Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.

11.3.11 - Les souches de cheminées seront maçonnées (minimum 45 x 70cm), enduites ou de briques apparentes.

11.3.12 - Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées : elles auront alors une pente comprise entre 0 et 7% masquée d'un acrotère.

4 - CLOTURES

La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur bahut
- soit d'un mur bahut surmonté d'une partie en claire-voie
- soit d'un grillage ou d'une claire-voie
- soit d'une haie d'une hauteur maximale de 1,80 mètres en limite séparative,
- soit d'un grillage ou d'une claire-voie doublée par une haie.

La hauteur du mur bahut sera de 1,20 mètres maximum et la hauteur globale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètres.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger sur justification technique spécifique.

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

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

12.2 - Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle**, doivent être les suivantes :

a - Constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement.

- Dans les opérations ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher. Dans le cadre d'une opération ≥

à 200 m² de surface de plancher, il devra être créé 1,5 places de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.

- Dans les opérations ou ensembles d'habitations, il devra être prévu le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite. Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Il sera réservé à l'usage des personnes à mobilité réduite :

au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants,

au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs

Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

b - Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base de 25 m² nécessaires par place de stationnement dans le cadre d'une aire de stationnement collectif :

Bureau : - une aire de stationnement d'une surface correspondant à 100% de la surface d'activité,

Artisanat : - une aire de stationnement d'une surface correspondant à 30% de la surface d'activité,

Hôtels : - 1 place par chambre,

Restaurants : - 2 places de stationnement pour 10m² de la surface de la salle restaurant

Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :

- Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil mais ne pourra être inférieur au tiers de la dite capacité d'accueil du public.

Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :

- Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure.

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

1 - ESPACES LIBRES

13.1 – La parcelle doit comporter un minimum de 50% d'espace libre de toute construction dont 30% non minéralisé (en pleine terre).

13.2 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espaces libres.

2 - PLANTATIONS

13.3 - Les surfaces réservées au stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places.

13.4 - Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface doit être aménagés en espaces verts et plantés, d'un seul tenant, qui pourra accueillir des éléments techniques sous réserve de leur ouverture au public. La surface sera alors plantée à raison de 2 arbres pour 250 m² d'espaces libres.

13.5 - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

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

14.1 – Sans objet

ARTICLE UB 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Sans objet

ARTICLE UB 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 – Dans l'attente du réseau de communication électronique, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication électronique, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

CHAPITRE III: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UH

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UH correspond aux hameaux anciens de Saint-Caprais de Blaye où est regroupée une urbanisation de type traditionnel mais relativement peu dense en ordre semi continu ou discontinu. Il s'agit d'une zone destinée à l'habitat et historiquement à l'activité agricole.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux dispensés de toute formalité doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.

Les dispositions du présent règlement de la zone UH dérogent à l'application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.123-10-1 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt ;

1.2 - Les constructions d'exploitation forestière ;

1.3 - Les dépôts de véhicules, de vieux matériaux ou ferrailles, ainsi que les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, de plastique et de papier ;

1.4 - Les affouillements et exhaussements du sol non liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravières ;

1.5 - Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;

1.6 - Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

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

2.1 – L'extension et les annexes des constructions existantes et installations existantes nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que :

- leur implantation soit conforme, selon le cas, aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.
- leur extension ne crée pas de nuisances supplémentaires par rapport aux constructions à usage d'habitation.

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

1 - ACCES

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

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

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

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

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

3.4 – À partir de deux constructions, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

2 – VOIRIE

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

3.6 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 5m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

3.7 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

3.8 - Les voies créées à l'occasion d'opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) ne pourront être classées dans la voirie communale que dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :

Destination de la voie	Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de l'emprise publique
Voies à sens unique destinées à être incluses dans la voirie publique	3m	5m
Voies à double sens destinées à être incluses dans la voirie publique	5m	8m

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

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression et être équipé d'un dispositif anti-retour d'eau, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe.

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma directeur d'assainissement).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Eaux pluviales

4.5 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

3 – AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE UH 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Sans objet

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

6.1 – **Hors agglomération**, les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées :
- à 15 mètres de l'axe de la RD 23 ;
- à 10 mètres de l'axe de la RD 135.

Hors agglomération, les autres types de construction doivent être édifiés :
- à 10 mètres de l'axe de la RD 23 ;
- à 8 mètres de l'axe de la RD 135.

6.2 – **En agglomération**, les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, de l'emprise des voies privées ouvertes au public existante, à modifier ou à créer.
- Soit avec un recul de 5m maximum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, de l'emprise des voies privées ouvertes au public existante, à modifier ou à créer.
- Soit un recul égal ou supérieur à 20 mètres des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, dans le cadre de la recherche d'une orientation optimisée de la construction vis-à-vis de l'ensoleillement.

Toutefois, les constructions à usage agricole doivent être implantées avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement.

6.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

6.4 - Les piscines peuvent déroger aux règles définies dans les précédents alinéas.

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

7.1 - Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives. Le recul minimum avec les autres limites séparatives sera de 3 mètres.

7.2 - Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension doit être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

7.3 - Les piscines devront être implantées selon un retrait minimum de 3 mètres.

7.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

8.1 – L'implantation de plusieurs constructions à usage d'habitation sur un même terrain est autorisée, à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à :

- 12 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées comportent des baies principales et se font face,
- 6 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées ne comportent aucune baie ou seulement des baies éclairant des pièces secondaires.

Ne constitue pas une baie principale :

- une ouverture située à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- une porte non vitrée,
- une ouverture à châssis fixe et/ou à vitrage translucide.

ARTICLE UH 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions sur le sol.

9.1 – L'emprise au sol maximum des constructions est de 50%.

ARTICLE UH 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

10.2 – Pour les constructions existantes qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant, ou pour les toitures terrasse, que la hauteur maximale à l'acrotère soit égale à la hauteur de l'égout du toit plus 0,50m.

10.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

1 - DISPOSITIONS GENERALES

11.1.1 – En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère architectural ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.1.2 – L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tumulus, levée de terre et bouleversement intempestif du terrain.

11.1.3 – Les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés au volume du bâtiment ou masqués par une paroi.

11.1.4 – Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) sont autorisés à condition que ces derniers soient intégrés au volume du bâtiment.

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

2 - PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

11.2.1 – Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,...)

11.2.2 – Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitations principales, annexes, etc.....) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faitage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

11.2.3 – L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions, les formes, l'aspect et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

11.2.4 – Lors de leur réfection, les enduits seront réalisés de manière traditionnelle (mortier de chaux naturelle) et seront de finition identique à celle existante. La teinte des enduits refaits approchera le plus possible celle de ceux existants. Les enduits ciments sont interdits.

3 - PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES

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

Volumétrie

11.3.1 – Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits.

11.3.2 – Si la construction comprend un étage, il sera contenu dans le même volume que l'ensemble de la construction.

Façades

11.3.3 - L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

11.3.4 - Le parement extérieur des murs sera :

- Soit en pierre du pays
- Soit en enduits à la chaux pour les réhabilitations, soit en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- Soit en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât, reprenant les teintes brunes, grises
- Soit en parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...), autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

11.3.5 – Les menuiseries seront d'aspect bois, métal ou blanc, avec linteaux droits. Les barreaudages seront à montants verticaux droits.

11.3.6 – Les bardages seront d'aspect bois ou métal, de couleur bois naturel, ou de type « bois-gris ». Le blanc est interdit.

11.3.7 – Les arcades et galeries maçonnées sont interdites.

Toitures

11.3.8 - Les toitures à pente(s) doivent être :

- en tuiles (terre cuite) ... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, ocre. Toute autre couleur est interdite.
- D'autres matériaux sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un parti architectural spécifique, ou pour des constructions déjà existantes utilisant d'autres matériaux

Leur pente sera comprise entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

10.3.9 - Un maximum de 6 pans est autorisé pour des raisons architecturales nécessaires et argumentées.

11.3.10 - Les faitages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.

11.3.11 - Les souches de cheminées seront maçonnées (minimum 45 x 70cm), enduites ou de briques apparentes.

11.3.12 - Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées : elles auront alors une pente comprise entre 0 et 7% masquée d'un acrotère.

4 - CLOTURES

La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur bahut
- soit d'un mur bahut surmonté d'une partie en claire-voie
- soit d'un grillage ou d'une claire-voie
- soit d'une haie,
- soit d'un grillage ou d'une claire-voie doublée par une haie.

La hauteur du mur bahut sera de 1,20 mètres maximum et la hauteur globale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètres.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger sur justification technique spécifique.

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

12.1 - Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle**, doivent être les suivantes :

- a minima deux places de stationnement par logement
- Dans les opérations ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place au moins par logement.
- Dans les opérations ou ensembles d'habitations, il devra être prévu le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite. Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.
Les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus les places adaptées destinées à l'usage des handicapés doivent présenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

Les autres types de constructions autorisées :

- Commerces : - une aire de stationnement d'une surface correspondant à 60% de la surface de vente,
- Bureau : - une aire de stationnement d'une surface correspondant à 100% de la surface de plancher de l'activité,
- Artisanat : - une aire de stationnement d'une surface correspondant à 30% de la surface de plancher l'activité,
- Hôtels : - 1 place par chambre,
- Restaurants : - 2 places de stationnement pour 10m² de la surface de la salle restaurant

Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :

- Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil mais ne pourra être inférieur au tiers de la dite capacité d'accueil du public.

ARTICLE UH 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

13.2 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 2 arbres pour quatre places.

13.3 - L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction.

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

14.1 – Sans objet

ARTICLE UH 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Sans objet

ARTICLE UH 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

16.1 – Sans objet

CHAPITRE IV: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE couvre des espaces urbanisés de la commune dont la vocation est de recevoir uniquement des constructions ou installations publiques et/ou d'intérêt collectif.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux dispensés de toute formalité doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage d'habitation exceptées celles autorisées dans l'article UE2
- 1.2 - Les constructions d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, d'industrie,
- 1.3 - Les constructions à usage agricole ou forestier,
- 1.4 - Les dépôts de véhicules, de vieux matériaux ou ferrailles, ainsi que les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone ;
- 1.5 - Les affouillements et exhaussements du sol non liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravières ; le talutage autour des constructions ;
- 1.6 - Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- 1.7 - Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 2.1 - Les constructions à usage d'habitation, de bureaux et d'entrepôt sous réserves qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement d'un service public ou d'une construction ou installation d'intérêt collectif.
- 2.2 – Les constructions à usage d'habitation strictement limitées :
 - au gardiennage à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 50m² de surface de plancher,
 - à la maintenance des équipements de la zone.

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

1 - ACCES

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

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

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

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

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

3.4 – À partir de deux constructions, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

2 – VOIRIE

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

3.6 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 5m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

3.7 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

3.8 - Les voies créées à l'occasion d'opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) ne pourront être classées dans la voirie communale que dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :

Destination de la voie	Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de l'emprise publique
Voies à sens unique destinées à être incluses dans la voirie publique	3m	5m
Voies à double sens destinées à être incluses dans la voirie publique	5m	8m

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

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression et être équipé d'un dispositif anti-retour d'eau, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe.

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma directeur d'assainissement).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Eaux pluviales

4.5 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

3 – AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Sans objet

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

6.1 – **Hors agglomération**, les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées :
- à 15 mètres de l'axe de la RD 23 ;

Hors agglomération, les autres types de construction doivent être édifiés :
- à 10 mètres de l'axe de la RD 23 ;

6.2 – **En agglomération**, par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions, en tout point, doivent être édifiées à l'alignement ou selon un recul minimum de 5 mètres.

6.3 – Les extensions de constructions existantes implantées avec des retraits différents peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent dans l'ordonnement de la façade.

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

7.1 - Les constructions doivent être implantées :

soit sur au moins l'une des limites séparatives. Dans ce cas, la distance minimale entre la construction et l'autre des limites séparatives sera au minimum de 3 mètres.

soit à une distance minimum entre la construction et les limites séparatives de 3 mètres.

7.2 – Les annexes dérogent aux règles d'implantations fixées aux alinéas précédents.

7.3 - Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

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

8.1 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions sur le sol.

9.1 – L'emprise au sol maximum des constructions est de 70%.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit.

10.2 – Pour les constructions existantes qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant

10.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

1 - DISPOSITIONS GENERALES

La recherche d'une architecture locale ou d'inspiration locale doit être privilégiée. Toute architecture et choix de couleur imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques sont interdits.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Volumétrie générale

Les constructions seront composées de volumes géométriques simples, hiérarchisés et assemblés de manière orthogonale.

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les constructions de faible surface (moins de 20 m² de surface de plancher) et les annexes doivent être :

- intégrées à la clôture, ou
- adossées à une construction existante ou dans le prolongement d'une piscine.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne ou à la production d'énergie renouvelable de la construction (climatiseur,...) doivent être masqués de l'espace public.

Nouvelles constructions

Murs

11.1 – Sont autorisés l'emploi de la pierre naturelle (de Charente ou de Gironde), des enduits tons pierre naturelle, beige (pierre vieillie), les bardages couleurs gris clairs.

11.2 – Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Toitures

11.3 – La pente des toitures à pente(s) sera comprise entre 25 et 33 %. La pente des toitures terrasses sera comprise entre 2 et 7 %.

11.4 – Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

11.5 – Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

Clôtures

11.6 - La clôture sur voie et en mitoyenneté doit être constituée :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m, surmonté ou non d'une partie à claire-voie,
- soit d'une clôture à claire-voie en grillage rigide.
- soit d'une clôture à claire-voie en grillage noyée dans une haie végétale.

La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,80 m, sauf pour des fonctions spécifiques devant faire l'objet d'une demande argumentée.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger sur justification technique spécifique.

Locaux annexes et techniques

11.7 - Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures pleines selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs. Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la construction et de ses espaces extérieurs. Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

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

12.1 - Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle**, doivent être les suivantes :

1 place de stationnement par logement.

Bureau : une aire de stationnement d'une surface correspondant à 100% de la surface de plancher de l'activité,

Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :

- Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil mais ne pourra être inférieur au tiers de la dite capacité d'accueil du public.

Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :

- Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure. Au-delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

13.2 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 2 arbres pour 2 places.

13.3 - L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

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

14.1 – Sans objet

ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Sans objet

ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

16.1 – Sans objet

CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UX

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone couvre les secteurs d'activités. La vocation de la zone UX est l'accueil spécifique d'installations et de constructions à destination artisanale et commerciale. Ce type de zone doit également pouvoir recevoir des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux dispensés de toute formalité doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage agricole ou forestier,
- 1.2 - Les constructions à destination industrielle ou d'hébergement hôtelier,
- 1.3 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- 1.4 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.
- 1.5 - Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs.
- 1.6 - Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravière.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 2.1 – Les constructions à usage d'habitation strictement limitées :
 - au gardiennage à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 50m² de surface de plancher
 - à la maintenance des équipements de la zone.
 - au logement de fonction à hauteur de 100 m² de surface de plancher maximum.
- Et d'être incorporés au volume de l'opération, sans extension de bâtiment.

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

1 - ACCES

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

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

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

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

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

3.4 – À partir de deux constructions, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

2 – VOIRIE

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

3.6 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 5m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

3.7 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

3.8 - Les voies créées à l'occasion d'opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) ne pourront être classées dans la voirie communale que dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :

Destination de la voie	Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de l'emprise publique
Voies à sens unique destinées à être incluses dans la voirie publique	3m	5m
Voies à double sens destinées à être incluses dans la voirie publique	5m	8m

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

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression et être équipé d'un dispositif anti-retour d'eau, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe.

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma directeur d'assainissement).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Eaux pluviales

4.5 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

3 – AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE UX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Sans objet

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

6.1 – **Hors agglomération**, les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées :

- à 75 mètres de l'axe de la RD 137 ;
- à 15 mètres de l'axe de la RD 23 ;

Hors agglomération, les autres types de construction doivent être édifiés :

- à 25 mètres de l'axe de la RD 137 ;
- à 10 mètres de l'axe de la RD 23 ;

6.2 – En agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou emprise publique.

6.3 - Les extensions de constructions existantes implantées avec des retraits différents sont autorisées à condition de respecter la règle édictée dans l'alinéa précédent.

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

7.1 – Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.

7.2 - Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;

7.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

8.1 - Non réglementé

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions sur le sol.

9.1 - Non réglementé

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 – La hauteur d'une construction ne pourra excéder 8 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

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

1 - DISPOSITIONS GENERALES

La recherche d'une architecture locale ou d'inspiration locale doit être privilégiée. Toute architecture et choix de couleur imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques sont interdits.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Volumétrie générale

Les constructions seront composées de volumes géométriques simples, hiérarchisés (construction principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale.

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne ou à la production d'énergie renouvelable de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction.

Traitement des façades

11.1 - Etant donné la spécificité de la zone, liée aux différents types d'activités énumérées ci-dessus, l'architecture des bâtiments qui y seront implantés présenteront une volumétrie simple caractérisée notamment par des bâtiments à acrotère.

Murs

11.2 - Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

11.3 - Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes.

11.4 - seront interdits:

- couleurs vives, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.
- Les matériaux laissés bruts qui nécessitent un appareillage ou un revêtement tel que les enduits, crépis, bardages...
- Les imitations de matériaux

Revêtement des façades

11.5 - Les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées.

11.6 - Vu la spécificité de la zone, les épidermes des façades seront constitués de :

- bardages métalliques de teinte foncée ou grise,
- maçonneries de béton présentant un travail de surface de qualité (béton lavé, poli, lasuré, peint, ...).
- revêtement des façades recevant un traitement uniforme et n'étant pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que celle définie pour les bardages.
- les revêtements extérieurs auront une teinte brune ou grise.

Couverture, qualité des matériaux de couverture.

Forme

11.7 - Une toiture à deux ou une pente pourra être utilisée dans le cadre d'un projet architectural permettant une meilleure insertion des bâtiments réalisés avec des mesures compensatoires permettant de traiter l'implantation des éléments techniques tels : groupes de climatisation, groupes de traitement d'air, gaines de ventilation, antennes ou paraboles, panneaux solaires, ...

Ouvertures dans le plan de la toiture

11.8 - Des ouvrages de serrurerie, tels que de grandes verrières permettant d'éclairer un volume par un jour zénithal, sont également autorisés s'ils s'intègrent à la composition du projet et qu'ils sont l'expression d'une architecture.

Souches de cheminées et ouvrages techniques

11.9 - Les ouvrages techniques seront regroupés et dissimulés derrière les acrotères. Dans le cas de bâtiments dépourvus d'acrotères ou d'ouvrages dont l'importance et la volumétrie n'en permettent pas l'implantation, ces ouvrages recevront un traitement architectural (ex: groupes de traitement d'air, ventilation climatisation, antennes ou paraboles, etc...)

Clôtures

11.10 – La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.

11.11 – Les clôtures autres que les haies vives ou grillages seront recouvertes par une peinture ou un enduit dont la teinte est prescrite précédemment dans le paragraphe « Revêtement des façades », à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparent.

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

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

12.2 - Il doit être aménagé au minimum :

- Pour les commerces : trois places de stationnement par 100m² de surface de plancher dédiée à l'activité.
- Pour les bureaux : une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface de plancher de bureau,
- Pour les constructions à usage artisanal : une place de stationnement par 80m² de surface de plancher dédiée à l'activité.

12.3 - En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa 12.2 ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

12.4 - 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 11.2.

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

13.1 - Les espaces laissés libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront être plantés sur une superficie au moins égale à 40% de celle du terrain d'assiette.

13.2 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 2 arbres pour quatre places.

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

14.1 – Sans objet

ARTICLE UX 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Sans objet

ARTICLE UX 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

16.1 – Sans objet

CHAPITRE VI: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones naturelles peu ou non équipées, réservées à l'urbanisation future de la commune. La construction d'ensembles d'habitation peut y être admise, à condition qu'elle s'inscrive dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains.

En conséquence, seules des opérations d'ensemble (lotissement, ensembles d'habitations, ZAC...) à usage d'habitations et de services seront autorisées dans la mesure où les équipements seront réalisés.

On distingue trois secteurs en zone 1AU :

- le secteur 1AUa à vocation d'habitat, situé dans le bourg et dont l'urbanisation doit s'inscrire dans une logique de son renforcement.
- le secteur 1AU1 à vocation d'habitat, qui est ouvert à l'urbanisation dès approbation du PLU ;
- le secteur 1AU2 à vocation d'habitat, qui sera automatiquement ouvert à l'urbanisation dès l'aménagement complet du secteur 1AU1 (constructions + aménagements des emprises publiques ou privées).

Les dispositions du présent règlement de la zone 1AU dérogent à l'application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.123-10-1 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux dispensés de toute formalité doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage artisanal, industriel et d'entrepôt.
- 1.2 – Les constructions à usage agricole et forestière.
- 1.3 – Les constructions à usage hôtelière, de commerce et de bureau.
- 1.3 - Les constructions ou installations nouvelles, qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- 1.4 - Les terrains de campings ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes ou des mobil-homes.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 – En secteur 1AUa, l'urbanisation devra être réalisée sous forme d'opérations d'ensemble à usage d'habitation à condition que :

- l'autorisation de construire ne se fasse que dans le respect des prescriptions indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de programmation du présent PLU,
- l'opération soit immédiatement raccordable aux divers réseaux,
- les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient être pris en charge par le pétitionnaire.
- l'opération devra portée sur une surface minimum de 6 800 m²

2.2 – En secteur 1AU1, l'urbanisation devra être réalisée sous forme d'opérations d'ensemble à usage d'habitation à condition que :

- l'autorisation de construire ne se fasse que dans le respect des prescriptions indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de programmation du présent PLU,
- l'opération soit immédiatement raccordable aux divers réseaux,
- les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient être pris en charge par le pétitionnaire.
- l'opération devra portée sur une surface minimum de 5 000 m²

2.3 – En secteur 1AU2, l'urbanisation devra être réalisée sous forme d'opérations d'ensemble à usage d'habitation, qu'après urbanisation complète (constructions + aménagements des emprises publiques ou privées) du secteur 1AU1, et à condition que :

- l'autorisation de construire ne se fasse que dans le respect des prescriptions indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de programmation du présent PLU,
- l'opération soit immédiatement raccordable aux divers réseaux,
- les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient être pris en charge par le pétitionnaire.
- l'opération devra portée sur une surface minimum de 15 000 m²

2.4 - Les constructions et installations d'intérêt collectif à condition qu'ils s'intègrent dans le schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone défini dans les orientations d'aménagement spécifiques prévues dans la pièce n°3.

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

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

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

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

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

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

3.4 – À partir de deux constructions, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

2 – VOIRIE

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

3.6 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 5m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

3.7 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

3.8 - Les voies créées à l'occasion d'opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) ne pourront être classées dans la voirie communale que dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :

Destination de la voie	Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de l'emprise publique
Voies à sens unique destinées à être incluses dans la voirie publique	3m	5m
Voies à double sens destinées à être incluses dans la voirie publique	5m	10m

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

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression et être équipé d'un dispositif anti-retour d'eau, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe.

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma directeur d'assainissement).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Eaux pluviales

4.5 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

3 – AUTRES RESEAUX

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

4 - DECHETS MENAGERS

4.9 – Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité, à ciel ouvert mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Sans objet

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

6.1 – **En secteur 1AUa**, les constructions, en tout point, doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer.

6.2 – **En secteur 1AU1 et sur le secteur 1AU**, les constructions, en tout point, doivent être édifiées à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques ou la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer.

6.3 – **En secteur 1AU2**, les constructions, en tout point, doivent être édifiées à 5 mètres des voies et emprises publiques ou la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer.

6.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

6.5 - Les piscines peuvent déroger aux règles définies dans les précédents alinéas.

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

7.1 – **En secteurs 1AUa et 1AU2**, les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives. La distance avec les autres limites séparatives sera alors de 3 mètres minimum.

7.2 – En secteur 1AUa et sur le secteur 1AU, les constructions doivent être implantées :
- soit sur l'une au moins des limites séparatives, la distance avec les autres limites séparatives sera alors de 3 mètres minimum ;
- soit à une distance minimum de 3 mètres de toute limite séparative.

7.3 - Les piscines devront être implantées selon un retrait minimum de 3 mètres.

7.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

8.1 – L'implantation de plusieurs constructions à usage d'habitation sur un même terrain est autorisée, à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à :
- 12 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées comportent des baies principales et se font face,
- 6 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées ne comportent aucune baie ou seulement des baies éclairant des pièces secondaires.

Ne constitue pas une baie principale :

- une ouverture située à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- une porte non vitrée,
- une ouverture à châssis fixe et/ou à vitrage translucide.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions sur le sol.

9.1 – En secteur 1AUa, l'emprise maximale des constructions sera de 60 %.

9.2 – En secteurs 1AU1, 1AU2 et 1AU, l'emprise maximale des constructions sera de 50 %.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit.

10.2 – Pour les constructions existantes qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant

10.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

1 - DISPOSITIONS GENERALES

11.1.1 – En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère architectural ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.1.2 – L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tumulus, levée de terre et bouleversement intempestif du terrain.

11.1.3 – Les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés au volume du bâtiment ou masqués par une paroi.

11.1.4 – Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) sont autorisés à condition que ces derniers soient intégrés au volume du bâtiment.

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

2 - PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES

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

Volumétrie

11.3.1 – Les constructions et les annexes présenteront de préférence une volumétrie simple à angles droits.

11.3.2 – Si la construction comprend un étage, il sera contenu de préférence dans le même volume que l'ensemble de la construction.

Façades

11.3.3 - L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

11.3.4 - Le parement extérieur des murs sera :

- Soit en pierre du pays
- Soit en enduits à la chaux pour les réhabilitations, soit en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- Soit en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât, reprenant les teintes brunes, grises
- Soit en parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...), autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

11.3.5 – Les menuiseries seront d'aspect bois, métal ou blanc, avec linteaux droits. Les barreaudages seront à montants verticaux droits.

11.3.6 – Les bardages seront d'aspect bois ou métal, de couleur bois naturel, ou de type « bois-gris ». Le blanc est interdit.

11.3.7 – Les arcades et galeries maçonnées sont interdites.

Toitures

11.3.8 - Les toitures à pente(s) doivent être :

- en tuiles (terre cuite) ... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, ocre. Toute autre couleur est interdite.
- D'autres matériaux sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un parti architectural spécifique.

Leur pente sera comprise entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

11.3.9 - Un maximum de 6 pans est autorisé pour des raisons architecturales nécessaires et argumentées.

11.3.10 - Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.

11.3.11 - Les souches de cheminées seront maçonnées (minimum 45 x 70cm), enduites ou de briques apparentes.

11.3.12 - Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées : elles auront alors une pente comprise entre 0 et 7% masquée d'un acrotère.

3 - CLOTURES

La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur bahut
- soit d'un mur bahut surmonté d'une partie en claire-voie
- soit d'un grillage ou d'une claire-voie
- soit d'une haie d'une hauteur maximale de 1,80 mètres en limite séparative,
- soit d'un grillage ou d'une claire-voie doublée par une haie.

La hauteur du mur bahut sera de 1,20 mètres maximum et la hauteur globale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètres.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger sur justification technique spécifique.

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

12.1 - Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle**, doivent être les suivantes :

a - Constructions à usage d'habitation :

- a minima 2 places de stationnement par logement
- Dans les opérations ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place au moins par logement.
- Dans les opérations ou ensembles d'habitations, il devra être prévu le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite. Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.
Les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus les places adaptées destinées

à l'usage des handicapés doivent présenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

b - Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base de 25 m² nécessaires par place de stationnement dans le cadre d'une aire de stationnement collectif :

Bureau : - une aire de stationnement d'une surface correspondant à 100% de la surface de plancher de l'activité,
Hôtels : - 1 place par chambre,
Restaurants : - 2 places de stationnement pour 10m² de la surface de la salle restaurant

Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :
- Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :
- Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage et doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure. Au-delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

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

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

13.2 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 2 arbres pour quatre places.

13.3 - L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction.

13.4 - Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface doit être aménagés en espaces verts et plantés, d'un seul tenant, qui pourra accueillir des éléments techniques sous réserve de leur ouverture au public

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14.1 – Sans objet

ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Sans objet

ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

16.1 – Dans l'attente du réseau de communication électronique, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication électronique, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

CHAPITRE VII: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qui cerne des terrains non encore ou peu équipés, ouverts à l'urbanisation après une révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune, sous la forme d'opérations à vocation d'habitat, bureaux et services, commerces et artisanat, tourisme et loisirs.

L'urbanisation de tout ou partie de cette zone ne pourra être autorisée, à long terme, qu'à l'occasion de la révision du présent PLU.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux dispensés de toute formalité doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Toutes constructions nouvelles

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est supérieure à 100m² et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2m, hormis ceux liés aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs (ouvrages de lutte contre les inondations).

2.2 - Les constructions et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de leur nécessité

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

3.1 – Non réglementé.

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

4.1 – Non réglementé

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Sans objet

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

6.1 - Les constructions publiques ou d'intérêt collectif doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou emprise publique.

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

7.1 - Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres des limites séparatives.

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

8.1 – Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 – Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Non réglementé.

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

11.1 – Non réglementé

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

12.1 – Non réglementé

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

13.1 – Non réglementé

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

14.1 – Sans objet

ARTICLE 2AU 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Non réglementé

ARTICLE 2AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

16.1 – Sans objet

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

A

CARACTERE DE LA ZONE

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

Conformément au Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux dispensés de toute formalité doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1.1 - Toutes les constructions non nécessaires à l'activité agricole, sauf celles autorisées dans l'article A2.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Sont admises pour les constructions à usage d'habitation et existante à la date d'approbation du PLU :

- L'extension dans la limite de 20% maximum de la surface de plancher préexistante,
- Les annexes
- Les piscines.

2.2 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, 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 espaces naturels et des paysages.

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

- les constructions à usage d'habitations, nécessaires à l'activité agricole et leurs annexes.

Elles devront être implantées dans un rayon de 100 mètres autour des constructions agricoles existantes et n'apporter aucune gêne aux autres activités agricoles environnantes.

- Sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole existante, et d'être réalisée dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment existant : les hébergements hôteliers (agro-tourisme, gîtes ruraux, auberge à la ferme,...

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

1 - ACCES

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

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

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

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

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

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

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression et être équipé d'un dispositif anti-retour d'eau, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe.

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma directeur d'assainissement).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Eaux pluviales

4.5 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

3 – AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Sans objet

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

6.1 – **Hors agglomération**, les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées :

- à 75 mètres de l'axe de la RD 137 ;
- à 15 mètres de l'axe de la RD 23 ;
- à 10 mètres de l'axe de la RD 135.

Hors agglomération, les autres types de construction doivent être édifiés :

- à 75 mètres de l'axe de la RD 137 ;
- à 10 mètres de l'axe de la RD 23 ;
- à 8 mètres de l'axe de la RD 135.

6.2 – En agglomération, les constructions à usage agricole doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres, par rapport à l'axe des voies et emprises publiques.

6.3 – En agglomération, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques.

6.4 - Une autre implantation peut être admise dans le cas :

- de constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.
- d'extensions de constructions existantes et implantées avec des retraits différents, elles peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement du bâtiment principal.
- des piscines.

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

7.1 – Les constructions à usage agricole doivent être implantées à une distance minimale de 8 mètres des limites séparatives.

7.2 – Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

7.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

8.1 – Les annexes (y compris les piscines) des constructions à usage d'habitations devront être implantées à 20 mètres maximum de l'habitation.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions sur le sol.

9.1 – L'emprise au sol maximale des constructions autres qu'agricole, est limitée à 30% de la parcelle.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - Dans le cas des bâtiments agricoles, la hauteur sera limitée à 9 m au faîtage par rapport au niveau du sol naturel (toit deux pans, pente 30%), sauf pour les éléments techniques tels que cuves et silos.

10.2 - En cas de déclivité ou de problème technique, la hauteur de bâtiments d'exploitation pourra dépasser 10 m au faîtage, sous réserve que la toiture du bâtiment soit à deux pans avec une pente maximum de 30%.

10.3 – La hauteur des autres constructions autorisées (habitations, ...) est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

10.4 – Pour les constructions existantes qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant

10.5 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

1 - DISPOSITIONS GENERALES

La recherche d'une architecture locale ou d'inspiration locale doit être privilégiée. Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

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

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Habitations existantes

11.2.1 – Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;

- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,...)

11.2.2 – Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitations principales, annexes, etc....) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faitage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

11.2.3 – L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions, les formes, l'aspect et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

11.2.4 – Lors de leur réfection, les enduits seront réalisés de manière traditionnelle (mortier de chaux naturelle) et seront de finition identique à celle existante. La teinte des enduits refaits approchera le plus possible celle de ceux existants. Les enduits ciments sont interdits.

Habitations nouvelles

Murs

11.2.5 – Sont autorisés l'emploi de la pierre naturelle (de Charente ou de Gironde), des enduits tons pierre naturelle, beige (pierre vieillie), les bardages couleurs gris clairs.

11.2.6 – Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit. Sont en revanche autorisés les briquettes d'ornement, pierres d'ornement et autres éléments décoratifs.

Toitures

11.2.7 - Les constructions doivent être terminées par des toitures 2 pentes a minima. Cependant, les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et à condition d'être revêtue par une protection d'étanchéité qui masquera les éléments réfléchissants.

11.2.8 – Les toitures à pente(s) doivent être :

- en tuiles (terre cuite, émaillée, béton)... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose, paille et teintes mélangées.
- en métal (bac acier, zinc, cuivre ...) ou en verre, dans le cadre de constructions contemporaines à condition d'utiliser des teintes foncés ou des éléments pré-patiné afin de limité les effets de réverbération.

Leur pente sera comprise soit entre 2 et 7 %, soit entre 25 et 33 %

Clôtures

La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur bahut
- soit d'un mur bahut surmonté d'une partie en claire-voie
- soit d'un grillage ou d'une claire-voie
- soit d'une haie d'une hauteur maximale de 1,80 mètres en limite séparative,
- soit d'un grillage ou d'une claire-voie doublée par une haie.

La hauteur du mur bahut sera de 1,20 mètres maximum et la hauteur globale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètres.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger sur justification technique spécifique.

Bâtiments annexes

11.2.10 - Les bâtiments annexes aux habitations, tels que garages, abris, remises ... devront avoir le même aspect de couverture et de mur que la construction principale.

11.2.11 - Les constructions de faible surface (garage, abris de jardin, pièce supplémentaire de moins de 40m²) pourront comporter une seule pente.

Constructions destinées aux activités et équipements

Murs

11.2.12 - Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes.

11.2.13- seront interdits:

- couleurs vives, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.
- Les matériaux laissés bruts qui nécessitent un appareillage ou un revêtement tel que les enduits, crépis, bardages...
- Les imitations de matériaux

Revêtement des façades

11.2.14 - Les revêtements de façades seront mats.

11.2.15 - Les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées.

11.2.16 - Vu la spécificité de la zone, les épidermes des façades seront constitués de :

- bardages métalliques,
- bardages bois dont la teinte de lasure reprend les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques colorées ou cérusées).
- maçonneries de béton présentant un travail de surface de qualité (béton lavé, poli, lasuré, peint).
- revêtement des façades recevant un traitement uniforme et n'étant pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.
- teintes grises ou foncées

Toitures

11.2.17 - Les toitures à une pente sont autorisées pour les constructions à usage agricoles et d'équipements en dessous de 40m² de surface de plancher.

11.2.18 – Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères. Lorsque d'éventuels équipements techniques seront posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...), ces derniers seront intégrés dans le volume de la construction ou masqués par une paroi.

11.2.19 - Les éléments nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire devront être intégrés à la volumétrie générale des toits.

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

12.1 – Non règlementé

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

13.1 – Non règlementé

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

14.1 – Sans objet

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Sans objet

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

16.1 – Sans objet

CHAPITRE IX: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

N

CARACTERE DE LA ZONE

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

Elle comprend également :

- un secteur Ne qui correspond à des espaces naturels à vocation d'équipement public et/ou d'intérêt collectif.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux dispensés de toute formalité doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1.1 - Toutes les constructions nouvelles, sauf celles autorisées dans l'article N2.

1.2 – Les affouillements et exhaussements du sol non liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravières.

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

Sont autorisés sous conditions :

2.1 - **Dans les secteurs Ne**, les constructions d'intérêt public et/ou à usage collectif.

2.2 - Sont admises pour les constructions à usage d'habitation et existante à la date d'approbation du PLU :

- L'extension dans la limite de 20% maximum de la surface de plancher préexistante,
- Les annexes
- Les piscines.

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

1 - ACCES

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

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

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

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

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

3.4 – À partir de deux constructions, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

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

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression et être équipé d'un dispositif anti-retour d'eau, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe.

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma directeur d'assainissement).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Eaux pluviales

4.5 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

3 – AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Sans objet

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

6.1 – **Hors agglomération**, les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées :

- à 75 mètres de l'axe de la RD 137 ;
- à 15 mètres de l'axe de la RD 23 ;
- à 10 mètres de l'axe de la RD 135.

Hors agglomération, les autres types de construction doivent être édifiés :

- à 75 mètres de l'axe de la RD 137 ;
- à 10 mètres de l'axe de la RD 23 ;
- à 8 mètres de l'axe de la RD 135.

6.2 - Une autre implantation peut être admise dans le cas :

- de constructions installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs,
- d'extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents, elles peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade.
- des piscines.

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

7.1 – Les constructions, au nu du mur, doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- pour les travaux d'extension visés à l'article N 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
- pour les bâtiments annexes visés à l'article N 2 et dont la surface de plancher est inférieure à 40 m², la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder 3m à l'égout du toit.

7.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

7.3 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

8.1 – Les annexes (y compris les piscines) des constructions à usage d'habitations devront être implantées à 20 mètres maximum de l'habitation.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions sur le sol.

9.1 – L'emprise au sol maximale des constructions autres qu'agricole, est limitée à 30% de la parcelle.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur des constructions autorisées sera au maximum de 7 m à l'égout du toit.

9.2 – Pour les constructions existantes qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant

10.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

1 - DISPOSITIONS GENERALES

La recherche d'une architecture locale ou d'inspiration locale doit être privilégiée. Toute architecture et choix de couleur imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques sont interdits.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Volumétrie générale

Les constructions seront composées de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale.

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les constructions de faible surface (moins de 20 m² de surface de plancher) et les annexes doivent être :

- intégrées à la clôture, ou
- adossées à une construction existante, ou dans le prolongement d'une piscine.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne ou à la production d'énergie renouvelable de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction, ou masqués de l'espace public.

Habitations existantes

11.2.1 – Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis

- les espaces publics ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,...)

11.2.2 – Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitations principales, annexes, etc.....) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faîtage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

11.2.3 – L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions, les formes, l'aspect et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

11.2.4 – Lors de leur réfection, les enduits seront réalisés de manière traditionnelle (mortier de chaux naturelle) et seront de finition identique à celle existante. La teinte des enduits refaits approchera le plus possible celle de ceux existants. Les enduits ciments sont interdits.

Murs

11.2.5 – Sont autorisés l'emploi de la pierre naturelle (de Charente ou de Gironde), des enduits tons pierre naturelle, beige (pierre vieillie), les bardages couleurs gris clairs.

11.2.6 – Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit. Sont en revanche autorisés les briquettes d'ornement, pierres d'ornement et autres éléments décoratifs.

Toitures

11.2.7 - Les constructions doivent être terminées par des toitures 2 pentes a minima. Cependant, les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et à condition d'être revêtue par une protection d'étanchéité qui masquera les éléments réfléchissants.

11.2.8 – Les toitures à pente(s) doivent être :

- en tuiles (terre cuite, émaillée, béton)... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose, paille et teintes mélangées.
- en métal (bac acier, zinc, cuivre ...) ou en verre, dans le cadre de constructions contemporaines à condition d'utiliser des teintes foncés ou des éléments pré-patiné afin de limité les effets de réverbération.

Leur pente sera comprise soit entre 2 et 7 %, soit entre 25 et 33 %

Clôtures

La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur bahut
- soit d'un mur bahut surmonté d'une partie en claire-voie
- soit d'un grillage ou d'une claire-voie
- soit d'une haie d'une hauteur maximale de 1,80 mètres en limite séparative,
- soit d'un grillage ou d'une claire-voie doublée par une haie.

La hauteur du mur bahut sera de 1,20 mètres maximum et la hauteur globale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètres.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger sur justification technique spécifique.

Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes aux habitations, tels que garages, abris, remises ... devront avoir le même aspect de couverture et de mur que la construction principale.

Les constructions de faible surface (garage, abris de jardin, pièce supplémentaire de moins de 40m²) pourront comporter une seule pente.

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

12.1 – Non règlementé

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

13.1 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.2 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par des écrans de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

13.3 - Les défrichements sont interdits.

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

14.1 – Sans objet

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Sans objet

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

16.1 – Sans objet